



**INFLUÊNCIA DA REMUNERAÇÃO AO SÍNDICO NA
COMPOSIÇÃO DE CUSTOS DA TAXA DE CONDOMÍNIO**

**INFLUENCE OF REMUNERATION TO THE MANAGER ON
THE COMPOSITION OF CONDOMINIUM FEE COSTS**

**INFLUENCIA DE LA REMUNERACIÓN DEL ADMINISTRADOR EN LA
COMPOSICIÓN DE LOS COSTOS DE LAS TARIFAS DEL CONDOMINIO**

Glaucia Gomes de Moraes

<https://orcid.org/0000-0001-5515-2835>

Bacharel em Ciências Contábeis pela Universidade Federal de Goiás (UFG)

Consultor Sistemas do Academy Treinamentos Ltda.

E-mail: g.morais16@hotmail.com

Thaís Renata dos Santos

<https://orcid.org/0000-0002-0437-0215>

Professora da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC-GO)

Mestre em Ciências Contábeis pela Universidade Federal de Goiás (UFG)

E-mail: thaisarenatax10@gmail.com

Kléber Domingos de Araújo

<https://orcid.org/0000-0002-2447-2550>

Professor da Universidade Federal de Goiás (UFG)

Doutor em Controladoria e Contabilidade pela Universidade de São Paulo (FEA/USP)

E-mail: kleberfgv@yahoo.com.br

RESUMO

Este estudo objetivou descrever a relação entre a Remuneração do Síndico e a Composição de Custos da Taxa de Condomínio. Como base teórica foram utilizados estudos sobre os determinantes de custos e a Teoria da Agência. A metodologia utilizada foi a de uma pesquisa descritiva com modelo de regressão linear múltipla para analisar e testar a hipótese de relação. Como resultado, o pagamento do síndico apresentou alinhamento com os interesses dos condôminos. O pagamento do síndico mostrou-se inversamente proporcional à taxa de condomínio, sugerindo que quanto maior o recurso no pagamento do síndico menor o valor da taxa, ou seja, variações na remuneração do síndico estão relacionadas às variações inversas e mais que proporcionais nos outros componentes de custo e, conseqüentemente, à variação também inversa na taxa de condomínio. Nesse sentido, maior custo no pagamento do síndico aumenta a eficiência na aplicação dos recursos, reduzindo o valor da taxa de condomínio e comprovando o alinhamento de interesses entre principal (moradores) e agente (síndico) em prol da eficiência gerencial de Custos. A contribuição deste estudo é de que o valor despendido

ao síndico está relacionado ao valor da taxa, indicando a existência de alinhamento na gestão de custos do condomínio.

Palavras-chave: Remuneração. Síndico. Taxa de condomínio. Composição de Custos.

ABSTRACT

This study aimed to describe the relationship between the Manager's Remuneration and the Cost Composition of the Condominium Fee. As a theoretical basis, studies on the determinants of costs and the Agency Theory were used. The methodology used was a descriptive research with a multiple linear regression model to analyze and test the relationship hypothesis. As a result, the variable "payment of the trustee" presented the characterization of the alignment of interests between the unit owners and the condominium. Based on the sample, the payment of the trustee was inversely proportional to the condominium fee, suggesting that the greater the resource in the payment of the trustee, the lower the fee amount, that is, changes in the compensation of the trustee are related to inverse variations and more than proportional in the other cost components and, consequently, to the also inverse variation in the condominium fee. In this sense, it can be inferred that a higher cost in the payment of the trustee tends to increase the efficiency in the application of resources, providing a reduction in the value of the condominium fee, proving the alignment of interests between principal (residents) and agent (trustee) in favor of cost management efficiency.

Keywords: Remuneration. Liquidator. Condominium fee. Cost breakdown.

RESUMEN

Este estudio tuvo como objetivo describir la relación entre la remuneración del administrador y la composición del costo de la tarifa del condominio. Como base teórica se utilizaron estudios sobre los determinantes de costes y la Teoría de Agencia. La metodología utilizada fue una investigación descriptiva con un modelo de regresión lineal múltiple para analizar y probar la hipótesis de relación. Como resultado, el pago del fiduciario estuvo en línea con los intereses de los propietarios de la unidad. El pago del fiduciario fue inversamente proporcional a la tarifa del condominio, sugiriendo que a mayor recurso en el pago del fiduciario, menor es la tarifa, es decir, los cambios en la compensación del fiduciario se relacionan con variaciones inversas y más que proporcionales. En otros componentes y, en consecuencia, a la variación inversa de la tarifa del condominio. En este sentido, un mayor costo en el pago del liquidador aumenta la eficiencia en la aplicación de los recursos, reduciendo el valor de la tarifa del condominio y probando la alineación de intereses entre principal (residentes) y agente (supervisor) a favor de la eficiencia en la gestión de costos. El aporte de este estudio es que el monto gastado al fiduciario está relacionado con la tarifa, lo que indica la existencia de alineación en la gestión de costos del condominio.

Palabras clave: Remuneración. Liquidador. Cuota de condominio. Desglose de costos.

1. INTRODUÇÃO

O Brasil vivenciou na segunda metade do Século XX uma das mais aceleradas transições urbanas da história mundial, e esta transição transformou rapidamente um país rural em um país urbano, em que grande parte da população passou a morar nas metrópoles (BRITO; HORTA; AMARAL, 2018), assim essas transformações se devem à industrialização a partir de 1950 que, conseqüentemente, impulsionou a área de construção civil, principalmente em relação à quantidade de construções de condomínios verticais (BRITO; HORTA; AMARAL, 2018).

Influência da Remuneração ao Síndico na Composição de Custos da Taxa de Condomínio

Neste sentido, os condomínios verticais possibilitaram a aglomeração de pessoas em um menor espaço por meio das construções de edifícios com recursos e a infraestrutura necessária, 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 (CAMPOS; TEODORO, 2016) e tem-se, portanto, a primeira legislação aplicada para condomínios no Brasil, a Lei nº 4.591/1964, que tratou do condomínio em edificações e das incorporações imobiliárias, organizando a vida entre os moradores dessas edificações.

Como foco regulatório, observa-se que no ano de 2002 entrou em vigor o Novo Código Civil Brasileiro (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, revogando parte da Lei nº 4591/1964 (BRASIL, 2002).

Essas organizações, ou seja, associações de aglomerados de moradores, envolvem particularidades que se as diferenciam de empresas comuns, pois envolvem contribuições de moradores sem o objetivo do lucro, não obstante em algumas oportunidades apresentarem resultados positivos (ESPINDOLA; MELO, 2019). Nesse contexto, as contribuições são recursos dos moradores que visam cobrir os custos de serviços comuns do condomínio e, 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 (ESPINDOLA; MELO, 2019).

Diante da diversidade de condomínios, possivelmente, há pesos e fatores diferentes na formação da taxa em virtude dos custos incorridos. Desse modo, além da própria gestão dos custos, estes devem ser identificados e mensurados em conformidade com os recursos consumidos (SORNBERGER et al., 2012).

De forma similar, dentro de uma organização o responsável pela tomada de decisões necessita de dados e informações apropriadas para cumprir propósitos distintos e, portanto, a definição da relação custo x taxa de condomínio e remuneração do síndico 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 destacam-se a contabilidade de custos que, de acordo com Iudícibus e Marion (2006), está voltada para o cálculo, interpretação e controle dos custos dos bens consumidos ou serviços prestados, e também a teoria de alinhamento de interesses em prol dos objetivos de ambas as partes (JENSEN; MECKLING, 1976).

Para administrar os condomínios os síndicos precisam estar, cada vez mais, qualificados e atentos ao novo Código Civil, bem como às leis trabalhistas e às 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 eficiente (FARBER; SEGRETI, 2004). De todas as responsabilidades deliberadas ao síndico, cabe a ele proceder à prestação de contas aos usuários, no caso os condôminos, com informações claras, precisas e transparentes (FARBER; SEGRETI, 2004). 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 perdas 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 (FELICIANO; LEAL, 2012). Os escritórios de contabilidade, no entanto, nem sempre disponibilizam informações contábeis de melhor qualidade aos síndicos, tendo em vista que os critérios fiscais têm sido levados a efeito em detrimento da qualidade da informação e, conseqüentemente, os síndicos tendem a desconsiderar a relevância destes demonstrativos (ALFREDO;

VASCONSELOS, 2017). 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 (ALFREDO; VASCONSELOS, 2017).

Dessa forma, a prática tem sido disponibilizar apenas um balancete mensal, similar a um fluxo de caixa, que impossibilita aos usuários um adequado acompanhamento financeiro e econômico (FELICIANO; LEAL, 2012). Ou seja, 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 (FELICIANO; LEAL, 2012).

Neste sentido, os síndicos, que são responsáveis pela gestão do condomínio, tendem a utilizar as ferramentas e informações contábeis gerenciais para que ocorra um gerenciamento eficaz (FELICIANO; LEAL, 2012). Dessa forma, a gestão responsável pelos empreendimentos recebe remuneração baseada em ações e métricas de desempenho para o alinhamento de interesses entre a gestão e os moradores (PINHO SOARES, 2013). Essa remuneração atribuída pela instituição tende a influenciar positivamente o comportamento dos colaboradores em prol dos interesses da entidade e que, normalmente, se referem ao bem comum (CHÊNEVERT; TREMBLAY, 2009). Assim, tem-se o problema de pesquisa: Qual a relação entre a Remuneração do Síndico e a composição de custos da Taxa de Condomínio? Conseqüentemente, o objetivo do estudo consiste em verificar qual a relação entre a Remuneração do Síndico e a Composição de Custos da Taxa de Condomínio.

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 permitam obter a transparência mínima exigida nas contas do condomínio (FARBER; SEGRETI, 2004). Assim, sob a perspectiva da Teoria da Agência, quanto ao alinhamento de interesses e compartilhamento de riscos, destaca-se que nos condomínios, instituições juridicamente caracterizadas como terceiro setor, o Principal, representado pelos moradores, delega ao agente, representado pelo síndico, o poder para executar atividades dentro da associação em prol da eficiência e bem-estar de todos, objetivando primordialmente o alinhamento de interesses (JENSEN; MECKLING, 1976)

Este estudo se justifica pelo paradigma da essência econômica sob a forma jurídica dos fatos, o que determina que esses fatos sejam apresentados de acordo com a sua substância e realidade econômica e não meramente sob a sua forma legal. Ou seja, busca-se fornecer informações reais, através das demonstrações financeiras evidenciando de forma fidedigna a formação dos custos que compõem a taxa de condomínio da associação (IUDICIBUS, 2007). Nesse sentido, o trabalho tende a promover a geração de novos modelos que esclareçam com maior profundidade os efeitos subjacentes da gestão.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O Referencial Teórico deste estudo está estruturado em três tópicos, contemplando a revisão da literatura no que diz respeito aos determinantes de custos de condomínios e a influência da remuneração dispendida ao síndico no valor da taxa do condomínio.

2.1 INSTITUTOS DO CONDOMÍNIO E A CONTABILIDADE

Os Condomínios 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, que poderão ser alienados no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituindo cada unidade propriedade autônoma sujeita às limitações conforme a Lei nº 4.591/1964.

Influência da Remuneração ao Síndico na Composição de Custos da Taxa de Condomínio

Os Condomínios são entidades típicas, considerando sua natureza jurídica. Não possuem personalidade jurídica, pois não exercem atividade econômica, nem apresentam fins lucrativos. Os condomínios são equiparados à empresa somente no que tange à obrigatoriedade de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ. Esta obrigação se faz necessária visto que, apesar da natureza jurídica própria, não se pode confundir condôminos com proprietários (NETO, 2008).

Os Condomínios são criados a partir de uma convenção obrigatória a todos os condomínios e é através da convenção que são determinados os principais direitos e obrigações dos condomínios, pautados pelo 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: 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, eleito através de Assembleia, podendo ser uma pessoa jurídica ou pessoa física e ser ou não um condômino. Portanto, o síndico tem a função de representar o condomínio, administrar e gerir os bens que o integram, caracterizado como gestor de propriedade de terceiros com dever de prestar contas aos condôminos. Essa é uma responsabilidade civil e criminal 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. A possibilidade de existência do conselho fiscal está prevista no art. 1356, que estabelece a sua composição por três membros eleitos em Assembleia juntamente com o síndico, e a função de assessorar as contas do condomínio e emitir pareceres.

A Assembleia Geral é regulamentada pela Lei nº 4.591/1964 no art. 24, em que se prevê a realização, anualmente, de 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.

Condomínios são dispensados da escrituração contábil completa, conforme dita a legislação do Imposto de Renda (BRASIL, 1999). O regime contábil a ser adotado pode ser o de caixa, em que somente se reconhece o fato no momento em que ocorre o efetivo pagamento ou recebimento, ou ainda o regime de competência, que o 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 (ESPINDOLA; MELO, 2019).

Devido à peculiaridade do regime do condomínio, o conceito de despesa condominial foge inúmeras vezes à estrita obediência aos princípios da contabilidade (ESPINDOLA; MELO, 2019). Martins (2003) conceitua despesa como bem ou serviço consumido direta ou indiretamente para obtenção de receitas. Pode-se 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 conseqüentemente a reformulação de inúmeros conceitos já existentes ao conceito de despesa, cabem algumas considerações adicionais.

A despesa condominial não objetiva o lucro, mas sim o perfeito atendimento às necessidades de habitação dos condôminos (ESPINDOLA; MELO, 2019). Em princípio, no condomínio toda despesa deve corresponder a uma contraprestação, ou seja, um serviço prestado ou um benefício experimentado pelo condômino (FRANCO, 2005). No que diz

Influência da Remuneração ao Síndico na Composição de Custos da Taxa de Condomínio

respeito às deficiências de informações prestadas pelos condomínios, normalmente estes prestam contas aos seus usuários pelo regime de caixa (FELICIANO; LEAL, 2012). Assim, 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 (FARBER; SEGRETI, 2004).

Partindo do princípio da essência sob a forma, é necessário que os movimentos financeiros 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 o processo decisório pelos usuários da informação (IUDICIBUS, 2007). É preciso considerar que a contabilidade, como um sistema de gestão, oferece alternativas capazes de contribuir com a mitigação dos problemas, além de contribuir para a confiabilidade das informações para seus usuários (FARBER; SEGRETI, 2004).

Entre as funções do síndico está a prestação de contas anual, pela qual devem ser demonstrados todos os recursos do condomínio arrecadados e de que forma foram utilizados (BRASIL, 1964). Esta prestação deve ser feita na Assembleia Geral Ordinária convocada para este fim. Nesta Assembleia, que acontece uma vez por ano, caracterizada pela 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 (BRASIL, 1964).

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.

2.2 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. 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 (THIEL et al., 2017) e como o uso 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 (THIEL et al., 2017), para terem utilidade, necessitam ser gerenciados, de forma a prover um valor incremental positivo para a organização.

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 a situação em que cada um desses determinantes de custos afeta a sua posição relativa de custo,

Influência da Remuneração ao Síndico na Composição de Custos da Taxa de Condomínio

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

Assim, a composição de custos está mais relacionada à acumulação conjunta de custos e despesas para o condomínio do que efetivamente com 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), é o modelo adequado para analisar a composição de custos, pois consiste na forma de 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.

Observa-se que para a mensuração dos custos do condomínio, de forma conceitual, eles são possíveis de aceitação na perspectiva do RKW, pois consiste na mensuração dos custos e na inserção de despesas que serão também acumuladas no custo do serviço (MEURER et al., 2009). Assim, compreende-se o centro de custo como as áreas de manutenção do condomínio que serão distribuídas a todas as unidades. O RKW, por se inserir no próprio conceito das despesas, pode apresentar uma melhor identificação com a mensuração dos custos de condomínio, que são custos sem estocagem, permitindo apurar os custos com precisão aceitável, tornando-se importante instrumento de gestão (BEUREN; SCHLINDWEIN, 2008).

2.3 REMUNERAÇÃO POR INCENTIVOS E TEORIA DA AGÊNCIA

Segundo Baker, Jensen e Murphy (1988) a remuneração é o valor monetário despendido pela instituição em contrapartida ao serviço executado pelos indivíduos que a organização possui à disposição. Essa remuneração é caracterizada como um dos mecanismos mais importantes e também mais complexos que permeiam a administração de pessoas (KRAUTER, 2009).

Além dessas definições a remuneração também pode ser caracterizada como uma correlação econômica e financeira do desempenho de um trabalho conforme os interesses da instituição (DUTRA; HIPÓLITO, 2012), influenciando de forma efetiva o comportamento dos colaboradores em prol dos interesses da organização, que normalmente se referem à perpetuidade da organização e maximização dos resultados (CHÊNEVERT; TREMBLAY, 2009). Dessa forma, objetivando maior atratividade para os colaboradores, e em contrapartida mais satisfação das partes interessadas, algumas organizações adotam, além da remuneração fixa tradicional, a remuneração estratégica, cuja finalidade é beneficiar o funcionário com remuneração relacionada ao seu desempenho (GHENO; BERLITZ, 2011). Segundo Gonçalves et al. (2015) essa remuneração estratégica possui o foco voltado exclusivamente para o desempenho das pessoas e, nesse sistema de remuneração, o colaborador percebe que ele faz parte da organização, sentindo-se valorizado pelas atividades desempenhadas.

No que se refere à remuneração do síndico, a legislação afirma que o síndico pode ser uma pessoa física e também condômino e que sua remuneração é estabelecida na assembleia que o elege (BRASIL, 1964) ou em assembleia específica para discussão de reajustes em sua remuneração. Segundo Afonso e Silva (2015), seja o síndico condômino ou não este deve prestar o melhor serviço possível, pois quanto melhor o seu trabalho na gestão do condomínio

melhor também tende a ser a simetria informacional com a associação e a eficiência da gestão. Nesse sentido, o síndico possui metas como a implantação de processos gerenciais e empresariais à administração do condomínio, suportando a associação de informações para a tomada de decisão (AFONSO; SILVA, 2015).

Essa relação contratual é sustentada pela Teoria da Agência, na qual o(s) principal(is) emprega(m) a outra pessoa (agente) para a execução, em seu nome, de um serviço que implique na delegação de algum poder de decisão (JENSEN; MECKLING, 1976). Em virtude da pretensão dos envolvidos (principal e agente) ser a maximização de seus interesses, há boas razões para acreditar que, em algum momento, o interesse do agente tende a se opor a o interesse do principal (JENSEN; MECKLING, 1976).

Nesse sentido, para o compartilhamento de riscos, acompanhar, monitorar e alinhar interesses, o principal tende a promover o controle e monitoramento objetivando reduzir as atividades irregulares do agente (HOLMSTRON; MILGROM, 1991; JENSEN; MECKLING, 1976) por meio de um contrato ideal e para que a satisfação de ambos e seus objetivos sejam alcançados (JENSEN; MURPHY, 1990). Portanto, a remuneração é considerada, em uma relação de agência, como um mecanismo capaz de minimizar os problemas existentes entre principal e agente a partir da tentativa de alinhamento de interesses (MURPHY, 2012).

Dado que a Teoria da Agência assume como premissa a separação entre propriedade e gestão (JENSEN; MECKLING, 1976), nos condomínios a proporção de relação de agência tende a ser maior, tendo em vista que mesmo que o objetivo do condomínio não seja exclusivamente de obter lucros, a sua finalidade é evitar déficits por meio de uma eficiente administração financeira dos recursos arrecadados (FELICIANO; LEAL, 2012). Assim, a relação entre Síndico e Associados encontra sustentação teórica na relação de agência.

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, a relação entre a Remuneração do Síndico na composição de custos da Taxa de Condomínio, é utilizada a abordagem empírico-analítica. Segundo Martins (1994) esta abordagem apresenta 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.

3.2 POPULAÇÃO E AMOSTRA

A população desta pesquisa é desconhecida e a amostra ocorre por conveniência em função da acessibilidade das informações. As informações pertinentes à amostra de condomínios verticais na cidade de 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. Este período foi escolhido, pois, segundo Oliveira et al. (2017), ocorreu uma evolução na adesão por condomínios a partir do ano de 2015.

Ressalte-se que de toda a população do estudo, apenas 68 representaram a amostra final da pesquisa, por apresentarem, 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 ausência de multicolinearidade, bem como de correlação. Uma das formas de analisar a normalidade é através dos valores de assimetria e curtose (HAIR et al., 2009).

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. 2009). 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. (2009) sugerem valores aceitáveis até 0,90. 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 anual ao síndico, 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 estatística 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. Destaque -se que os dados são anuais e tanto a receita (Taxa) quanto as despesas foram calculados por número de apartamentos por edifício.

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, utilizou-se a análise de regressão múltipla. Trata-se de 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; PORTER, 2006).

O erro é também chamado de resíduo, que, para Malhotra (2006), representa possíveis variáveis X que não foram inseridas no modelo, mas que 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.

Influência da Remuneração ao Síndico na Composição de Custos da Taxa de Condomínio

A informação referente à variável dependente taxa de condomínio anual 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 Anual	TAXA
Variável Independente		
2	Pagamento do Síndico Anual	PSIND
Variáveis de Controle		
3	Número de Andares	NANDA
4	Número de Apartamentos (68)	NAPTO
5	Despesas Operacionais	DOPER
6	Despesas com pessoal	DPESS
7	Tarifas Públicas	TPUBL
8	Contribuição Sindical Impostos e Taxas	CSITX
9	Despesas Bancárias	DBANC
10	Fundo de Reserva	RESER
11	Despesas Extraordinárias	EXTRA
12	Despesas Administrativas	DADMI
13	Patrimônio	PATRI
14	Salão de eventos	SALAO
15	Piscina	PISCI
16	Portaria	PORTA

Fonte: Elaborado pelos autores.

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, conta da equação a seguir:

$$TAXA = \alpha + \beta 1. PSIND + \beta 2. NANDA + \beta 3. NAPTO + \beta 4. DOPER + \beta 5. DPESS + \beta 6. TPUBL + \beta 7. CSITX + \beta 8. DBANC + \beta 9. RESER + \beta 10. EXTRA + \beta 11. DADMI + \beta 12. PATRI + \beta 13. SALAO + \beta 14. PISCI + \beta 15. PORTA + \varepsilon$$

em que:

α = representa o intercepto da equação;

PSIND = Variável independente correspondente ao pagamento do síndico anual;

NANDA = Variável de controle correspondente ao número de andares no prédio;

NAPTO = Variável de controle correspondente ao número de apartamento no prédio;

DOPER = Variável independente correspondente às despesas operacionais para manutenção do condomínio;

DPESS = Variável independente correspondente às despesas com pessoal;

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

CSITX = Variável independente correspondente às contribuições sindicais, impostos e taxas;

DBANC = Variável independente correspondente às despesas bancárias e financeiras;

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

EXTRA = Variável independente correspondente às despesas extraordinárias;

DADMI = Variável independente correspondente às despesas administrativas;

PATRI = Variável independente correspondente às despesas com investimento em patrimônio;

SALAO = variável dummy com valor 1 (um) para prédios com salão de festas e 0 (zero) para os que não possuem;

PISCI = variável dummy com valor 1 (um) para prédios com piscina e 0 (zero) para os que não possuem;

Influência da Remuneração ao Síndico na Composição de Custos da Taxa de Condomínio

PORTA= variável dummy com valor 1 (um) para prédios com portaria terceirizada e 0 (zero) para os que não possuem portaria terceirizada;

ε = Termo de erro das variáveis no período abordado;

β = constantes.

4. ANÁLISE DOS DADOS

A apresentação e análise dos resultados deste trabalho foi segregada em duas partes principais. A primeira parte refere-se à apresentação descritiva das 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 refere-se à análise dos resultados obtidos com a estimação do modelo de regressão, bem como à confrontação destes resultados com outros existentes na literatura.

4.1 ESTATÍSTICA DESCRITIVA

Para a análise descritiva das variáveis, foram utilizadas as 68 amostras de demonstrativos de fluxo de caixa dos condomínios, considerando que o trabalho realizado pelo síndico se trata de serviço realizado sem contrato de prestação de serviços junto a empresas especializadas com fins administrativos a 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.

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

Fonte: Dados da pesquisa.

Observa-se que a maior média na amostra se trata da variável DPRESS (Despesas com Pessoal), apresentando valor de \$ 2.968,28, anualmente. Para essa variável o valor máximo obtido foi de \$ 10.659,93. A variável DOPER (Despesas Operacionais) representa a segunda maior média, com valor de \$ 1.992,22, sendo que o valor máximo observado nesta variável foi

Influência da Remuneração ao Síndico na Composição de Custos da Taxa de Condomínio

\$ 24.753,63. A terceira maior variável foi a TPUBL (Tarifas Públicas) que, com relação à 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 à média anual da amostra, por apartamento, o que sugere que estas variáveis são as principais componentes para a formação da taxa de condomínio. Esses resultados corroboram o estudo de Meira et al. (2017), em que se afirma que os maiores montantes gastos em um condomínio são relativos a despesas administrativas e despesas com pessoal.

No total da amostra as três variáveis que apresentaram menores valores, portanto com menor representatividade em relação à média foram respectivamente as variáveis DBANC (Despesas Bancárias), com valor de \$ 63,14, a variável CSITX (Contribuições Sindicais), com média de \$ 159,63 e a variável EXTRA (Despesas Extraordinárias), valor de média \$ 58,92 por apartamento anual. 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 à taxa de condomínio. Nesse sentido, Farber e Segreti (2004) afirmam que as despesas extraordinárias são gastos ocorridos e imprevistos em previsão orçamentária gerencial, o que tende a indicar uma incidência menor em condomínios que utilizam artefatos gerenciais para cálculo da taxa de condomínio.

Na amostra, a variável dependente TAXA apresentou o valor máximo de \$ 33.669,18 e a taxa mínima anual \$ 16,8. Tal discrepância em relação a variável máxima e mínima se deve à 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, a variável independente pagamento do síndico (PSIND) e as variáveis de controle (PISC, ANDAR, PORTA, NAPTO, DPRESS, CSITX, DADMI, TPUBL, PATRI, DOPER, DBANC, EXTRA, RESER, SALAO). O modelo de regressão foi testado por meio do método de mínimos quadrados ordinários (MQO), e o teste foi realizado no software SPSS® Statistics, versão 22.

O teste foi realizado com 68 observações, e o modelo proposto apresentou um poder explicativo de 93,4%, de acordo com o 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 ($p \leq 0,05$), a significância do modelo de regressão demonstrada foi 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 de demanda de um bem e X seu preço unitário, o beta β mensura a elasticidade de preço da demanda, o qual é um parâmetro de considerável interesse econômico, assim como para o efeito na taxa de condomínio.

Para detectar os fatores determinantes de custos, por meio de artefatos gerenciais, na formação da taxa de condomínio, este estudo seguiu uma estrutura de testes recomendados por Fávero (2009) e 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 foi analisada através dos testes de 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. Além disso, a verificação da homocedasticidade foi realizada e, segundo Fávero

Influência da Remuneração ao Síndico na Composição de Custos da Taxa de Condomínio

e Belfiore (2014), a sua presença pode ser observada quando se rejeita a hipótese nula deste teste de que os erros são homocedásticos (ausência de heterocedasticidade), dado que o p-valor dos modelos é menor que 0,05, indicando que a variância condicional do erro é constante em t.

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

Tabela 2 - Resultados da Regressão Múltipla para composição de custos da taxa de Condomínio.

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

Fonte: Elaborado pelos autores. O erro padrão dos coeficientes é mostrado entre parênteses. *, ** e *** indicam significância aos níveis de 10%, 5% e 1% respectivamente.

Observe-se, conforme apresentado na Tabela 2, que a variável PSIND (pagamento do síndico anual), 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 pagamento do síndico e, em contrapartida, o valor pago na taxa de condomínio tende a ser menor. Portanto, quanto maior o pagamento do síndico maior a eficiência dos serviços prestados. Isso sugere uma ligação de remuneração e comprometimento. Conforme Shank e Govindarajan (1997), em relação ao grupo de execução, quanto mais elevado o nível, isto é, quanto maior o comprometimento dos gestores, melhor a gestão da qualidade e, conseqüentemente, melhor a posição da empresa no que se refere aos custos e aos resultados.

Além disso este resultado encontra sustentação na pesquisa de Presslee, Vance, Webb (2013), em que os autores afirmam que o desempenho desses gestores, atrelado à remuneração, tende a contribuir para aumentar o esforço e o comprometimento dos indivíduos no alcance dos objetivos propostos pela organização (PRESSLEE; VANCE; WEBB, 2013). Corroborando ainda a Teoria da Agência, esse resultado indica que a relação entre remuneração e comprometimento está atrelada aos custos de agenciamento do condomínio para com o Síndico (JENSEN; MECKLING, 1976).

A proporção da variável de controle ANDAR (número de andares) também apontou resultados significantes em nível de 5%. O coeficiente beta positivo da variável ANDAR indica que quanto maior for o número de andares maior tende a ser a taxa de condomínio. Esse resultado corrobora com Souza, Costa e Aguiar (2005), os quais investigaram os principais fatores determinantes na taxa de condomínio dos empreendimentos localizados na cidade de Fortaleza. Na pesquisa, os autores afirmam que o número de andares com unidades residenciais é uma variável que está diretamente ligada à taxa do condomínio.

A variável de controle DOPER (despesas operacionais para manutenção do condomínio) também apontou resultados significativos em nível de 1%. O coeficiente beta positivo da variável DOPER indica que quanto maior for à despesa operacional em relação à

Influência da Remuneração ao Síndico na Composição de Custos da Taxa de Condomínio

taxa de condomínio maior tende a ser a taxa de condomínio. Esse resultado encontra sustentação no fato de que as despesas operacionais são classificadas como gastos ordinários necessários para a manutenção das exigências dos moradores a fim de garantir a segurança e manutenção de recursos (CUNHA et al., 2010). Nesse sentido, o método de custos é considerado uma prática fundamental, pois permite apurar os custos como, por exemplo, as despesas operacionais, com precisão aceitável, sendo considerado um importante instrumento de gestão (BEUREN; SCHLINDWEIN, 2008).

A proporção da variável de controle DPESS (despesas com pessoal) também apontou resultados significativos em nível de 1%. O coeficiente beta positivo da variável DPESS indica que quanto maior forem as despesas com pessoal em relação à taxa de condomínio maior tende a ser a taxa de condomínio. Segundo Farber e Segretti (2004) as despesas com salários de funcionários tendem a ser fatores predominantes na atribuição de taxa dos condomínios por representarem uma despesa ordinária e também diretamente ligada à prestação de serviços em prol da coletividade. Atrelado a esse indicativo importante da taxa de condomínio a contabilidade gerencial tende a auxiliar esse processo dando informações sobre como o trabalho está sendo executado pelo pessoal contratado, dando condições de a administração criar ambiente de formação e motivação de forma que os objetivos organizacionais sejam atingidos (FARBER; SEGRETTI, 2004).

Além disso, a variável de controle DADMI (despesas administrativas) também apontou resultados significantes em nível de 1%. O coeficiente beta positivo da variável DADMI indica que quanto maior forem as despesas com administrativo em relação à taxa de condomínio maior tende a ser a taxa de condomínio. Esse resultado vai ao encontro dos achados de Cunha (2010), que afirma que dentre os principais gastos incidentes nos condomínios existem as despesas administrativas, o que exige um controle de gastos previstos em orçamento.

Nota-se que a variável CSITX (contribuições sindicais, impostos e taxas) também apontou resultados significantes em nível de 1%. O coeficiente beta positivo da variável CSITX indica que quanto maior forem as despesas com contribuição sindical impostos e taxas em relação à taxa de condomínio maior tende a ser a taxa de condomínio.

A variável de controle RESER (fundo de reserva) também apontou resultados significantes em nível de 1%. O coeficiente beta positivo da variável RESER indica que quanto maior forem as despesas com fundo de reserva em relação à taxa de condomínio maior tende a ser a taxa de condomínio. Espindola e Melo (2019) verificaram os benefícios dos artefatos gerenciais em condomínios e identificaram que a existência de um fundo de reserva é um valor necessário para gastos extraordinários futuros e deve ser planejado e segregado para todos os condôminos, aumentando a taxa de condomínio.

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

Com relação às variáveis de controle TPUBL, DBANC, EXTRA, PORTA e PATRI, estas não apresentaram correlação estatisticamente significativa com a variável dependente. Portanto, para este modelo não foram obtidas evidências suficientes para afirmar a relação entre estas variáveis e a variável explicada.

5. CONCLUSÃO

Este trabalho teve como objetivo verificar a relação entre a Remuneração do síndico e a composição de custos da Taxa de Condomínio. A pesquisa teve como amostra 68 condomínios, em que o trabalho do síndico é realizado sem contrato de prestação de serviços

Influência da Remuneração ao Síndico na Composição de Custos da Taxa de Condomínio

junto a empresas especializadas com fins administrativos. 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. Pode-se inferir que esta forma de abordagem mostrou-se ser mais forte para captar a variabilidade geral dos dados.

Conclui-se que a variável de pagamento do síndico apresentou influência negativa e inversamente proporcional à taxa de condomínio, o que se mostrou um importante variável para alinhamento de interesses entre condôminos e o condomínio. Ou seja, o pagamento do síndico mostrou-se negativamente relacionado com a taxa de condomínio, o que sugere que quanto maior o pagamento do síndico menor os valores dos demais componentes da taxa de condomínio. Assim, pode-se afirmar a existência predominante de relação de agenciamento nos condomínios, objetivando a delegação de responsabilidades para uma eficiente administração financeira dos recursos.

Além disso, alguns outros fatores determinantes da variável dependente da taxa de condomínio são explicados pelas variáveis de controle, como o número de andares existentes, as despesas com pessoal, a contribuição sindical, impostos e taxas, as despesas administrativas, as despesas operacionais e o fundo de reserva. Note-se que as despesas ordinárias estão positivamente relacionadas ao valor da taxa de condomínio e que tais gastos fixos exigem um sistema gerencial, como mensuração de custos, o qual permite que esses gastos sejam mensurados e planejados como precisão aceitável e um importante instrumento de gestão.

Algumas limitações para a realização deste estudo decorrem do fato de que as informações utilizadas foram delimitadas para esta pesquisa por conveniência. Isso ocorreu em função da acessibilidade das informações, que somente foi possível devido à disponibilização parte 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.

Como sugestão para pesquisas futuras, sugere-se que a amostra de condomínios seja ampliada, permitindo corroborar e relacionar novas variáveis que influenciam no comportamento e na formação da taxa de condomínio. Outras delimitações que podem ser sugeridas é o acréscimo da variável região com relação à concentração de prédios em determinados bairros e a influência da região na taxa do condomínio, além da influência da idade dos prédios na manutenção do condomínio. Ressalte-se também que uma limitação deste estudo foi a análise ‘cross-section’ e não ‘ao longo do tempo’.

REFERÊNCIAS

AFONSO, G. A. O.; DA SILVA, H. D. Síndico Profissional: Uma Nova Tendência do Mercado. **QUALIA: a ciência em movimento**, v. 1, n. 1, p. 40-63, 2015.

ALFREDO, Bruno Jorge Da Silva; DE SOUZA VASCONCELOS, Ana Lucia Fontes.

Contabilidade condominial: percepção dos condôminos quanto ao conhecimento técnico da prestação de conta à luz da legislação vigente. **Práticas em Contabilidade e Gestão**, v. 5, n.1. 2017 1,

BAENINGER, R. População e Cidades. **Campinas: Núcleo de Estudos de**, 2010.

BAKER, G. P.; JENSEN, M. C.; MURPHY, K. J. Compensation and incentives: Practice vs. theory. **The Journal of Finance**, v. 43, n. 3, p. 593-616, 1988.

Influência da Remuneração ao Síndico na Composição de Custos da Taxa de Condomínio

- BEUREN, I. M.; SCHLINDWEIN, N. F. Uso do Custeio por Absorção e do Sistema RKW para gerar informações gerenciais: Um estudo de caso em hospital. **ABCustos**, v. 3, n. 2, 2008.
- BRASIL. **Lei nº 4.591**: promulgada em 16 de dezembro de 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm. Acesso em: 24 out. 2019
- BRASIL. **Código Civil**. Lei nº 10.406: promulgada em 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 24 out. 2019
- BRASIL, **Lei nº 3.000**: promulgada em 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. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3000.htm. Acesso em: 24 out. 2019
- BRITO, F; HORTA, C. J. G; AMARAL, E. FL. A urbanização recente no Brasil e as aglomerações metropolitanas. 2018.
- CAMPOS, C. R. de; TEODORO, V. da S. Contabilidade condominial: uma ferramenta para tomada de decisões. **Trabalho de Conclusão de Curso. UFF**. 2016.
- CARVALHO, A. J. F. **O condomínio na prática**. Editora Liber Juris, 1999.
- CHENEVERT, D.; TREMBLAY, M. Fits in strategic human resource management and methodological challenge: Empirical evidence of influence of empowerment and compensation practices on human resource performance in Canadian firms. **The International Journal of Human Resource Management**, v. 20, n. 4, p. 738-770, 2009.
- CUNHA, A. S. da et al. Administração de condomínios: estudo em um condomínio catarinense. 2010.
- DUTRA, J. S.; HIPÓLITO, J. A. M. **Remuneração e recompensas**. São Paulo: Atlas, 2012.
- ESPÍNDOLA, M. N; DE MELO, J. A. M. Benefícios da gestão financeira-um estudo de caso em um condomínio residencial do Distrito Federal. **NEGÓCIOS EM PROJEÇÃO**, v. 10, n. 1, p. 1-13, 2019.
- FARBER, J.C.; SEGRETI, J. B. Contribuição da contabilidade para a eficácia da gestão e controle de condomínios. **In: CONGRESSO USP DE CONTROLADORIA E FINANÇAS EM CONTABILIDADE**, 2004, São Paulo. Anais... São Paulo: USP, 2004.
- FÁVERO, L. P. L. *et al.* Análise de dados: modelagem multivariada para tomada de decisões. 2009.
- FÁVERO, L. P.; BELFIORE, P. **Métodos Quantitativos com Stata: Procedimentos, Rotinas e Análise de Resultados**. Elsevier Brasil, 2014.
- FELICIANO, P. P. dos S.; LEAL, E. A. A utilização da informação contábil gerencial na gestão de condomínios: um estudo com os síndicos. **ConTexto**, v. 12, n. 22, p. 119-129, 2012.
- FERREIRA, A. B. de H. Aurélio século XXI: o dicionário da língua portuguesa. 2007.
- FERREIRA, R. J. Contabilidade básica. **Editora Ferreira. Ed**, v. 10, 2007.
- FRANCO, J. N. **Condomínio: administração, órgãos administrativos, assembléia geral, síndico, conselho fiscal, responsabilidades**. Editora Revista dos Tribunais, 2005.

- GHENO, R.; BERLITZ, J. Remuneração estratégica e pacote de benefícios: um estudo de caso aplicado ao nível operacional de uma multinacional. **Revista de Administração da UFSM**, v. 4, n. 2, p. 268-287, 2011.
- GIL, A. C. Como delinear uma pesquisa bibliográfica. **Gil AC. Como elaborar projetos de pesquisa. São Paulo: Atlas**, p. 59-86, 2006.
- GONÇALVES, W. A. et al. A remuneração de profissionais de Tecnologia da Informação: um estudo sobre as práticas adotadas por empresas de informática do Distrito Federal. **Revista de Administração da UFSM**, v. 8, n. 1, p. 125-140, 2015.
- GUJARATI, D.; PORTER, D. C. *Econometria Básica*. ed. **Campus e Elsevier, Rio de Janeiro**, 2006.
- HAIR, J. F. *et al. Análise multivariada de dados*. Bookman Editora, 2009.
- HOLMSTROM, B.; MILGROM, P. Multitask principal-agent analyses: Incentive contracts, asset ownership, and job design. **Journal of Law, Economics, & Organization**, v. 7, p. 24-52, 1991.
- IUDICIBUS, S.; MARION, J. C. **Introdução à teoria da contabilidade para o nível de graduação**. Atlas, 2006.
- IUDÍCIBUS, S. Ensaio sobre algumas raízes profundas da contabilidade, em apoio aos princípios fundamentais. **Revista de Contabilidade e Organizações**, v. 1, n. 1, p. 8-15, 2007.
- JENSEN, M. C.; MECKLING, W. H. Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure. **Journal of financial economics**, v. 3, n. 4, p. 305-360, 1976.
- JENSEN, M. C.; MURPHY, K. J. Performance pay and top-management incentives. **Journal of political economy**, v. 98, n. 2, p. 225-264, 1990.
- KRAUTER, E. **Contribuições do sistema de remuneração dos executivos para o desempenho financeiro: um estudo com empresas industriais brasileiras**. 2009. Tese (Doutorado em Ciências Contábeis). Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.
- MALHOTRA, N. K. **Pesquisa de Marketing : Uma Orientação Aplicada**. Bookman Editora, 2006.
- MARTINS, G. de A. **Manual para elaboração de monografias e dissertações**. 1994.
- MARTINS, E. et al. **Contabilidade de custos**. São Paulo: Atlas, 2003.
- MEIRA, A. R. *et al.* Estudo histórico dos custos correntes gerados em um condomínio residencial da cidade de João Pessoa. **Divulgação Científica e Tecnológica do IFPB**, nº 37. 2017.
- MEURER, P. *et al.* Informações de custos dos serviços prestados por uma empresa de administração de condomínios e fornecimento de mão-de-obra de limpeza, portaria, jardinagem e zeladoria. 2009.
- MURPHY, K. J. "Executive Compensation: Where we are, and how we got there," in George Constantinides, Milton Harris, and René Stulz (eds.). **Handbook of the Economics of Finance**. Elsevier Science North Holland, Chapter 4: 211-356, 2012.
- MIOTTO, G. R. Análise da gestão estratégica de custos no setor de aviação comercial brasileiro. Dissertação de Mestrado, Universidade do Rio dos Sinos, São Paulo, Brasil. 2007.
- NETO, J. M. C. **Curso de Gestão Contábil de condomínios**, Fortaleza, Brasil. 2008.

Influência da Remuneração ao Síndico na Composição de Custos da Taxa de Condomínio

OLIVEIRA, S. N. *et al.* ANÁLISE DE ADESÃO A PROPOSTA DA COLETA SELETIVA EM CONDOMÍNIOS. **GESTÃO INTEGRADA DE RESÍDUOS**, p. 34.

PINHO SOARES, L. R. O SÍNDICO E O INSS: UMA OBRIGAÇÃO QUE POUCOS LEMBRAM. **Direito UNIFACS–Debate Virtual**, n. 161, 2013.

PORTER, M. E. *Competitive Advantage*, New York Free Press. **Porter Competitive Advantage 1985**, 1985.

PRESSLEE, A.; VANCE, T. W.; WEBB, R. A.. The effects of reward type on employee goal setting, goal commitment, and performance. **The Accounting Review**, v. 88, n. 5, p. 1805-1831, 2013.

QUESADO, P. R.; RODRIGUES, L. L. A gestão estratégica de custos em grandes empresas portuguesas. **Revista iberoamericana de contabilidad de gestión**, v. 5, n. 10, p. 121-143, 2007.

SHANK, J. K.; GOVINDARAJAN, V. **A revolução dos custos: como reinventar e redefinir sua estratégia de custos para vencer em mercados crescentemente competitivos**. Elsevier, 1997.

SORNBERGER, G. P. *et al.* Contabilidade em Condomínios: Diagnóstico da Utilização das Informações Contábeis pelos Gestores de Condomínios na Cidade de Sorriso/MT. **Contabilidade & Amazônia**, v. 2, n. 1, p. 78-91, 2012.

SOUZA, A. C. de. Condomínio em edifícios: manual do condômino. **São Paulo**, v. 4, 2007.

DE SOUZA, T. E. F.; COSTA, E. F. C.; DE AGUIAR, M. F. P. Estimativa do valor da taxa de condomínio em prédios residenciais. **Revista Tecnologia**, v. 26, n. 2, 2005.

THIEL, G. R. *et al.* Determinantes de Custos: Análise Bibliométrica da Produção Científica em Periódicos Nacionais de Contabilidade, no período de 2000 a 2015. **Revista Estudo & Debate**, v. 24, n. 1, 2017.

WOOLDRIDGE, J. M. **Introductory econometrics: A modern approach**. Nelson Education, 2009.

Recebido em: 22/03/2020

Aceito em: 12/12/2021