

**30 de setembro a 4 de outubro**  
Ponta Grossa - PR - Brasil

## **GESTÃO CONDOMINIAL: UMA ABORDAGEM CONTEMPORÂNEA SOB A ÓPTICA DA CONTABILIDADE E AUDITORIA NO BRASIL**

### **CONDOMINIUM MANAGEMENT: A CONTEMPORARY APPROACH UNDER THE OPTICS OF ACCOUNTING AND AUDIT IN BRAZIL**

**ÁREA TEMÁTICA: ESTRATÉGIA EM ORGANIZAÇÕES**

Ieda Maria Zavatieri, FECAP, Brasil, Email [ieda\\_zavatieri@hotmail.com](mailto:ieda_zavatieri@hotmail.com)

#### **Resumo**

O objetivo deste artigo foi introduzir uma abordagem contemporânea acerca do processo de gestão condominial protagonizando questões relacionadas ao *compliance* delineando os aspectos que envolvem critérios analisados sob a óptica da contabilidade e auditoria. Nesse contexto, tem-se a seguinte questão de pesquisa: Considerando a complexidade da gestão condominial, como o corpo diretivo deve realizar o planejamento estratégico da gestão considerando o *compliance*?

A natureza da pesquisa foi qualitativa e etnográfica foi uma pesquisa de campo investigativa realizada por meio de interlocução com gestor de uma empresa de assessoria e gestão condominial, para o entendimento de como é realizada a gestão contemporânea. Adicionalmente, tem o intuito contribuir ampliando a visão dos condomínios no que tange o papel das administradoras de condomínios, empresas de contabilidade e assessoria condominial, esclarecendo dilemas que envolvem as percepções assertivas e disseminando conhecimento dos critérios que abarcam a rotina condominial que resulte em satisfação e consequente resultados positivos na gestão de condomínios.

**Palavras-chave:** Assessoria Condominial; Contabilidade Condominial; Gestão Condominial

#### ***Abstract***

The objective of this article was to introduce a contemporary approach to the condominium management process, leading to issues related to compliance delineating the aspects that involve criteria analyzed from the perspective of accounting and auditing. In this context, we have the following research question: Considering the complexity of condominium management, how does the management body carry out strategic management planning considering compliance?

The nature of the research was qualitative and ethnographic was a research field research carried out by means of interlocution with a manager of an advisory and condominium management company, for the understanding of how the contemporary management is performed. In addition, it intends to contribute to broadening the view of condominiums regarding the role of condominium administrators, accounting firms and condominium consultants, clarifying dilemmas that involve assertive perceptions and disseminating knowledge of the criteria that encompass condominium routine that results in satisfaction and consequent positive results in the management of condominiums.

**Keywords:** *Condominium advice; Condominium Accounting; Condominium Management*

## 1. INTRODUÇÃO

Hodiernamente, a ampliação do *compliance* nos Condomínios introduziu grande complexidade na gestão dos condomínios. Apesar de se tratar de entidade sem fins lucrativos, o governo vem adicionando obrigações acessórias fiscais que tornaram o ato de gerenciar a coletividade em uma tarefa árdua, muitas vezes, mais complexa do que administrar pequenas empresas. Há que se considerar que muitos condomínios possuem uma arrecadação de receita superior a grande parte das empresas de pequeno porte. A gestão dos condomínios em tempos de crise, época em que a inadimplência é elevada; os gestores ficam numa posição de intensa pressão, além da responsabilidade civil e criminal implícita no cargo do síndico. Tal pressão se deve ao fato do condomínio ser uma engrenagem que não pode falhar.

Atualmente, os condôminos relutam em aceitar a responsabilidade do cargo de síndico, recorrendo à contratação de síndicos profissionais como forma de mitigar o problema da responsabilidade legal e dos dissabores da rotina condominial. Nesta esteira, foi relevante o conhecimento da trajetória da empresa objeto de estudo, cuja relevância é inquestionável no mercado condominial. As dificuldades e desafios enfrentados pelos gestores e empresas de assessoria condominial, as estratégias, as ferramentas e as informações corroboram para os rumos dos condomínios.

Nesse cenário, o objetivo desse artigo foi o alcance do entendimento a respeito da necessidade de contratação dos profissionais de contabilidade qualificados, bem como adequada identificação, desenvolvimento e retenção de talentos e sua efetiva contribuição em aspectos intrínsecos e extrínsecos no âmbito dos condomínios, bem como as melhores práticas aplicáveis à gestão de condomínios orientando o corpo diretivo para seu planejamento estratégico, considerando o *compliance* condominial.

## 2. REFERENCIAL TEÓRICO

Este estudo foi desenvolvido levando-se em consideração a *expertise* da autora na rotina prática dos condomínios com base legal no novo código civil e lei do condomínio.

### 2.1 CONDOMÍNIOS

Em face do constante crescimento populacional nas grandes cidades e da problemática no que diz respeito à insegurança pública, introduziu-se a necessidade de moradia em condomínios verticais ou horizontais. Para Schwartz (2018) o condomínio é uma extensão do nosso lar, uma célula da sociedade que possui os direitos e deveres.

Recentemente, o novo conceito de moradia expandiu-se de forma avassaladora, especialmente nas grandes metrópoles; concomitante a isto, a convivência condominial tornou-se um grande desafio para os gestores que devem ser detentores de várias habilidades e competências, incluindo gestão de pessoas.

Nesse cenário, é importante o entendimento do conceito de condomínio Edifício que pode ser simplesmente compreendido como um bem que pertence a várias pessoas, cujos direitos e obrigações dos condôminos são regidos pela Lei 4591/64 e o novo Código Civil 10406/02 que ampara o direito de condomínios de uma forma genérica. Em síntese, a gestão deve ser pautada na convenção do condomínio, regulamento interno e as decisões de assembleias, havendo legalidade nas decisões.

A vida em condomínios é verdadeiramente uma arte, pois poucos são aqueles que sabem compartilhar uma mesma propriedade com os demais moradores. Neste laço, vale ressaltar que o bom andamento da vida condominial é pautado pelas regras estabelecidas pelo código civil, convenção do condomínio, regulamento interno e decisões de assembleias. Entretanto, aplicando a razoabilidade delineada pelos -3S (saúde-segurança e sossego); evitando as

situações que podem colocar a saúde, a segurança e o sossego da coletividade em risco. Por consequência, introduz-se a garantia de uma convivência pacífica e harmônica, possibilitando assim uma boa e tranquila gestão do Condomínio.

## **2.2 CORPO DIRETIVO**

É composto por Síndico, Subsíndico e membros do conselho consultivo, conforme reza a Lei 4.591/64 (lei do condomínio).

O corpo diretivo, deve se dedicar tão somente a função de zelar pelo patrimônio comum, gerenciando da melhor maneira possível os recursos financeiros e trabalhar para o atendimento dos anseios da coletividade condominial, no que diz respeito à documentação, manutenção e valorização da propriedade.

Na prática, o corpo diretivo e sua assessoria administrativa se limitam a gerenciadores de conflitos, atuam como mediadores com a finalidade de minimizar as inimizades e ódios reprimidos entre vizinhos, assim como egos exaltados e a intolerância. Não são poucos os casos, que o corpo diretivo é julgado como péssimos gestores e as assembleias se tornam palco de um cenário de discórdia lamentável. As assembleias condominiais têm como objetivo a grande valia nas deliberações de assuntos importantes para o bom andamento da vida condominial e do patrimônio coletivo. No tocante a isto, a desarmonia e discórdia são fatores que contribuem para depreciação do bem comum.

## **2.3 ASSESSORIA CONDOMINIAL**

Apesar da classificação do condomínio como entidade sem fins lucrativos, segundo elucidação de Meirelles (2011) o condomínio não tem personalidade jurídica, mas possui capacidade processual para postular em juízo ativa e passivamente, em defesa dos interesses dos condôminos. Conforme previsto no artigo 22 da Lei 4.591/64.

O condomínio, atualmente, está inserido em um contexto que envolve uma complexidade superior a muitas empresas. Destarte, a complexidade introduzida pelo Governo que envolve novas e complexas obrigações acessórias fiscais deve ser um forte alerta para o corpo diretivo rever o planejamento estratégico da gestão, deve analisar se as administradoras com metodologias tradicionais estão preparadas para o devido atendimento à legislação. Caso não estejam preparadas adequadamente poderão quebrar os condomínios, em face das novas obrigações acessórias introduzidas recentemente e outra que ainda serão introduzidas no curto prazo. É preciso mitigar os riscos procurando profissionais altamente capacitados e preparados para lidar com esse novo momento dos Condomínios.

É imperativo comentar que os condomínios não podem ser considerados como uma simples pessoa jurídica devido à ausência de requisitos; e não há manifestação legal expressa acerca dos requisitos. Em face dessa peculiaridade, é prudente que haja alta capacidade técnica envolvida na gestão do condomínio porque o condomínio atua como pessoa jurídica em seu âmbito. No que tange a capacidade técnica, apesar da não obrigatoriedade legal, a contratação de empresas que possui em seu quadro de capital humano, contadores e técnicos em contabilidade conseguem mitigar os riscos e obter um diferencial para os condomínios.

## **2.4 REUNIÕES E ASSEMBLEIAS**

As reuniões do corpo diretivo são discricionárias e devem acontecer periodicamente para o alinhamento da rotina para excelência da gestão.

A assembleia ordinária deve acontecer anualmente, e sua obrigatoriedade é pautada na Lei nº 10406/02 em seu artigo 1350 que estabelece a aprovação do orçamento e da prestação de contas, bem como eleição de síndico/corpo diretivo, eventuais alterações de regulamento

interno entre outros assuntos, sendo pertinente deliberar o orçamento do ano subsequente.

A mencionada lei reza que a assembleia extraordinária é discricionária e deve ser convocada pelo síndico ou por um quarto dos condôminos, conforme a necessidade de deliberações como: deliberação acerca de obras, benfeitorias necessárias e outros assuntos.

## **2.5 TENDÊNCIAS EM CONDOMÍNIOS**

Conforme elucidação dada por Zavatieri (2018) a autogestão é uma prática existente há algumas décadas e tem sido uma tendência contemporânea. As dificuldades encontradas junto às administradoras, a necessidade de redução de custos, dificuldade com o aspecto da confiança têm sido as razões para muitos condomínios optarem pela autogestão (quando existe a figura do administrador no próprio condomínio), bem como a cogestão (quando o corpo diretivo administra com apoio externo).

Outra prática contemporânea é a gestão pelos síndicos profissionais, essa prática cresce em função do desinteresse dos moradores em gerir o patrimônio comum por se tratar de uma atividade que envolve responsabilidade civil e criminal, bem como tempo de dedicação; os condôminos não querem se comprometer com o trabalho voluntário, colocar em risco sua imagem no ambiente em que moram, considerando que um síndico nunca irá agradar 100% da coletividade, além de evitar dissabores e constrangimentos com os vizinhos. Esse cenário previsível tem desestimulado os interessados ao cargo de síndico, assim muitos condomínios optam por terceirizar essa grande responsabilidade contratando a figura do síndico profissional.

## **2.6 CONTABILIDADE CONDOMINIAL**

A contabilidade é fundamentada por um conjunto de princípios estabelecidos pelo Conselho Federal de Contabilidade (2008), normas e leis com o objetivo de controlar o patrimônio de pessoas físicas e jurídicas. Neste laço, os condomínios comerciais e residenciais enquadrados como pessoas jurídicas estão submetidos ao escopo da contabilidade, apesar da não obrigatoriedade legal da figura do Contador. Ressalta-se que não há obrigatoriedade legal para a prestação de contas em condomínios, os condomínios têm a obrigação de prestação de contas aos condôminos; trata-se de uma poderosa ferramenta de gestão. Hodiernamente, é imprescindível à atuação do profissional de contabilidade especialista em condomínio. O Contador é o profissional capaz de dominar as técnicas das demonstrações com as diretrizes estabelecidas pela estrutura conceitual para elaboração e divulgação do relatório contábil; trata-se do - CPC 00 emitido pelo Comitê de Pronunciamento Contábil - que preconiza a qualidade da informação com base na relevância representação fidedigna, comparabilidade, verificabilidade, tempestividade e compreensibilidade.

Indubitavelmente, a contabilidade condominial estruturada e supervisionada por de um Contador tem um diferencial em face do conhecimento dos elementos técnicos, a vantagem de um trabalho estruturado em um padrão de auditoria. Essa estruturação facilita a aplicação dos testes substantivos de Auditoria investigativa porque a conferência é delienada pela estrutura correta, possibilitando fácil entendimento por qualquer usuário interessado na informação contábil. Hendriksen e Van Breda (2014) comentam que a informação necessária envolve a correta identificação de elementos, categorias e as características qualitativas são essenciais para a elaboração das informações necessárias ao usuário.

Ademais, tem o fato de que o profissional especialista em condomínio é capaz de realizar a correta classificação considerando o artigo 22 da Lei 8245/91(lei do inquilinato) segregando corretamente despesas ordinárias das extraordinárias, para que o processamento de dados da cobrança ocorra corretamente para o locador e locatário, mitigando os equívocos na cobrança devida que deve ser pautada na classificação correta das despesas, bem como na fração ideal

de cada unidade autônoma conforme estabelecida na norma Brasileira ABNT n° 12721/06. A fração ideal já deve constar no ato constitutivo, a convenção do condomínio está ampara pela Lei 10.931/04:

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio (Lei 10.931, 2004).

É imperativo ratificar, que mesmo considerando que o Condomínio não está legalmente sujeito a ter contabilidade, conforme artigo 1.348, inciso VI, da Lei n°. 10.406/02, que determina ao Síndico elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano, porém considerando as exigências fiscais, previdenciárias, trabalhistas e tributárias é relevante a opção por contratar um profissional de contabilidade, pela aptidão em evitar os prejuízos por imperícia na gestão das contas. De acordo com Código Civil vigente, Art. 1.334, a convenção deverá determinar a sua forma de gestão do condomínio.

Evidentemente a contabilidade condominial sob a óptica gerencial é imperativa; considerando a definição dada por Atkinson et al. (2015) contabilidade gerencial é o processo de fornecimento de informação para tomada de decisões. Destarte é o caminho para a valorização do patrimônio comum e a satisfação dos condôminos é a contabilidade condominial realizada por profissionais habilitados.

## **2.7 AUDITORIA EM CONDOMÍNIOS**

O objetivo da auditoria foi estabelecido pela NBC TA 200 aprovada pelo CFC n° 1203/2009; a auditoria externa deve ser para aumentar o grau de confiança nas demonstrações contábeis por parte dos usuários.

Em Condomínios de médio e grande porte é aconselhável a contratação de auditoria preventiva ou em qualquer condomínio edilício quando houver indícios de fraudes.

Em um mundo em que poucos são o que parecem e muito pouco é feito com a retidão que se esperam, os serviços de auditoria tornam-se uma atividade fundamental para os Condomínios. Neste entendimento, o comentário de Dechow et al. (2010) acerca da determinação da qualidade da informação contábil no que tange o controle, a regulação norteia a qualidade da informação contábil e auditoria pode identificar eventuais fragilidades e distorções proporcionando confiança aos condôminos com o parecer da auditoria.

O ambiente condominial é um ambiente volátil porque ocorrem mudanças periódicas em seu corpo diretivo e administradora, e nesse ambiente é natural a formação de um *ecossistema* bem propício a erros e fraudes. A trajetória das finanças, às vezes, é intrincado confuso e incoerente que apenas olhos muito bem treinados e um cérebro bem direcionado podem acompanhá-lo de perto, garantindo a eficiência organizacional e financeira dos condomínios.

É notório que esse tipo de situação irregular constitui uma minoria nesse mundo de transações condominiais. Mas, quando ocorre, seus efeitos são hostis, contraproducentes para quem está no lado das perdas. De nada adiantam medidas corretivas: destituição de síndico, suspensão de contratos, processos por perdas e danos ou por fraudes; tudo isso só envolve mais problemas e nenhum ou irrelevante ressarcimento daquilo que já se perdeu. Sendo assim, a verdade é que, apesar de relativamente pouco frequente, nenhum condomínio quer arcar com esse ônus. Em relação a tal aspecto, vale a pena aplicar recursos nos serviços de auditoria preventiva.

## **3 METODOLOGIA DA PESQUISA**

A natureza da pesquisa foi qualitativa e etnográfica, realizada foi por meio de pesquisa de campo, por meio da interlocução com um gestor que possui mais de três décadas de

experiência na área de condomínios, representante da empresa Actual Assessoria Condominial Ltda, a pesquisa de campo é bastante utilizada, por ser a mais adequada para investigação de um fenômeno contemporâneo inserido em um contexto dos condomínios.

Segundo Gil (2010) o uso da pesquisa etnográfica é utilizada atualmente no estudo de organizações e sociedades complexas e cada vez mais constantes no campo da Administração. Tem como propósito o estudo de pessoas em seu ambiente utilizando procedimento de entrevista observando o participante com profundidade. Conseqüentemente, envolve uma descrição detalhada do objeto de estudo.

O objetivo geral deste artigo consistiu em analisar as práticas relacionadas à gestão de condomínios, com base na interlocução com sócio administrador da empresa Actual Assessoria Condominial Ltda, cuja experiência no mercado condominial atingiu três décadas englobando processamento de dados para administradoras de condomínios, assessoria e gestão de condomínios, foram levantadas as práticas e desafios no que tange a contabilidade e gestão condominial e informações do cotidiano. E, alicerçada nas respostas obtidas na interlocução da empresa analisada, apresentam-se comentários e sugestões que visam evidenciar a importância na gestão de condomínios.

Pautada na análise do conteúdo dos questionamentos identificando as melhores práticas de gestão de condomínios. Desta forma, contribuir com sugestões acerca da melhor metodologia para contratação de assessoria condominial.

Esta pesquisa justifica-se pelas dificuldades e desafios em relação à gestão de condomínios e o futuro na gestão condominial.

Desta forma, há que se considerar que existe uma intrínseca cultura que deveria ser, paulatinamente, modificada alterando a perspectiva de contratação de empresas para apoio administrativo condominial, uma vez que os verdadeiros administradores são os integrantes do corpo diretivo e não as tradicionais administradoras de condomínios.

#### **4 SISTEMA DE ASSESSORIA NA EMPRESA ACTUAL ASSESSORIA CONDOMINIAL LTDA**

A empresa Actual Assessoria Condominial Ltda, atua no segmento de serviços condominial desde 2011, estabelecida na cidade de São Paulo, oferece serviços assessoria e gestão condominial. Sua carteira de clientes é composta por condomínios comerciais, residenciais, horizontais, verticais e flats. A maioria dos condomínios são clientes que faz autogestão e contratam assessoria documental que envolve: processamento de dados e contabilidade condominial e o restante dos clientes são contratos de serviços de gestão que envolve uma assessoria abrangente.

A atuação é limitada a cidade de São Paulo, entretanto a empresa é estruturada para atender qualquer cliente do território nacional e responde rapidamente as demandas do mercado condominial.

As atividades desenvolvidas seguem um rigoroso padrão de auditora na elaboração do serviço e o produto final é entregue com excelência.

As estratégias que apoiam a política empresarial são: o fator –tempestividade- e alto padrão de excelência; é o diferencial que torna a empresa diferenciada no mercado. Considerando que para uma adequada gestão de condomínio, o fator tempestividade é um dilema e desafio dos concorrentes; já a empresa Actual conseguiu atingir o pioneirismo. Entrega os serviços executados em altíssimo padrão com o aspecto de tempestividade e qualidade que atende e supera as expectativas dos clientes.

No que diz respeito à tecnologia, a empresa não é estática, trabalha constantemente para oferecer o que há de melhor para os clientes.

Quanto aos procedimentos, são planejados englobando os aspectos que permeiam a rotina dos clientes que são orientados em suas ações quanto aos prováveis impactos.

O programa de gestão interna é monitorado com eficiência e eficácia de maneira global, sendo que as operações são programadas e com um rígido controle operacional; a verificação para análise da conformidade dos procedimentos é realizada regularmente. Com essa política de controle os riscos de erros são mitigados.

Adicionalmente, a empresa colabora com os condomínios com estratégias publicitárias para minimização dos problemas recorrentes em todos os condomínios.

A empresa é alicerçada na premissa de não aceitar parcerias com prestadores de serviços que envolvem retorno financeiro, a fim de não onerar o cliente indiretamente ou ganhar dinheiro com o esforço do trabalho de terceiros injustamente. Toda a receita da empresa limita-se aos honorários cobrados apenas pela prestação de serviços, não existem outras fontes de recursos ocultas.

A empresa está comprometida com a sustentabilidade condominial e cada cliente é monitorado e orientado para atos de gestão assertivos e pensamento integrado no condomínio.

A dificuldade que empresa tem é, eventualmente, perder clientes para a concorrência desleal que atua sem ética oferecendo preços impraticáveis, visando ganhar obtendo outras vantagens que extrapolam o escopo dos serviços prestados. Outra dificuldade percebida é a forma de trabalho ser dirigida a um público-alvo limitado que busca a transparência nas contas, tendo em vista que a empresa não compactua com atos e fatos de origem duvidosa. A empresa Actual não hesita em rejeitar clientes que não atendam a política da transparência.

## **5 RESULTADOS DA PESQUISA**

Na empresa Actual, objeto da pesquisa, identificou-se uma empresa com uma cultura diferenciada no mercado, que apesar de enfrentar os desafios e o impacto da concorrência desleal não modifica suas crenças pautadas na ética, honestidade e transparência. Uma empresa que busca seu diferencial com uma cobrança justa e a entrega de uma prestação de serviços com alto padrão de excelência, buscando incessantemente superar as expectativas dos clientes. O que motiva a empresa é o reconhecimento dos clientes, que reverenciam a qualidade dos serviços oferecidos e valorizam os aspectos de qualidade, confiança e credibilidade.

## **6 CONCLUSÃO**

O presente artigo atingiu o objetivo de elencar a trajetória dos condomínios no momento contemporâneo. A empresa pesquisada apresentou um escopo de serviços diferenciado, no sentido de atender seus clientes com a aplicação de metodologia moderna, eficaz e transparente. Os resultados da pesquisa contribuíram para a elucidação do moderno conceito de gestão dos condomínios, independente do perfil do condomínio. Destacou-se a relevância essencial do profissional de contabilidade, que outrora não tinha a necessidade de transitar no ambiente de gestão dos condomínios; levando-se em conta que no passado objetivo era apenas a prestação de contas. Doravante, a presença do Contador torna-se essencial em face da complexidade que a legislação introduziu nos condomínios, as novas obrigações acessórias já introduzidas e outras previstas.

O artigo chamou atenção para o fato das tradicionais administradoras que não estiverem devidamente adaptadas às novas exigências, evidenciando implicitamente que poderão quebrar os condomínios caso não estejam aptas a cumprir as obrigações acessórias. Por conseguinte, sugere-se, por prudência a sugeriu a contratação de Contador especializado em

condomínios tanto pelo âmbito da contabilidade como da relevância no campo da auditoria condominial.

O aspecto da relevância da contabilidade gerencial nos condomínios ficou implícita no processo de tomada de decisões, por fornecer a *expertise* contábil na elaboração dos relatórios financeiros que possibilita a estratégia da organização (condomínio) conforme definição dada pelo Institute of Management Accountants (2008).

Em que pese à responsabilidade do síndico, além da contratação adequada da assessoria os condomínios precisam modernizar a gestão, procurar soluções para oferecer maior segurança e transparência na gestão.

## REFERÊNCIAS

- Associação brasileira de Normas Técnicas (2006). ABNT 12.721 Recuperado em 25 de maio de 2019, de <http://www.abnt.org.br/pesquisas/?searchword=12721%2F2006&x=13&y=12>
- Atkinson, A. A., Kaplan, R. S., Matsumura, E. M., & Young, S. M. (2015). Contabilidade Gerencial: informação para tomada de decisão e execução da estratégia. São Paulo: Editora Atlas.
- Presidência da República do Brasil (02 ago 2004). Lei 10.931 Recuperado em 25 de maio de 2019, de [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm#art58](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm#art58)
- Presidência da República do Brasil (16 dez 1964). Lei 14591 Recuperado em 21 de maio de 2019, de [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm#art58](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm#art58)
- Presidência da República do Brasil (10 jan 2002). Lei 10406 Recuperado em 21 de maio de 2019, de [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm#art58](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm#art58)
- Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo (2002) Projeto de Lei nº 6. Determina que a prestação de contas mensal e anual dos condomínios seja elaborada por contabilista. Recuperado em 20 de maio de 2019, de [http://webspl1.al.sp.gov.br/internet/download?poFileIfs=334489&/01\\_0006\\_2002\\_0\\_334489.doc](http://webspl1.al.sp.gov.br/internet/download?poFileIfs=334489&/01_0006_2002_0_334489.doc)
- Conselho Federal de Contabilidade (2009). NBC TA200 . Auditoria independente de informação contábil histórica. Recuperado em 22 de maio de 2019, de [http://portalcfc.org.br/wp-content/uploads/2016/02/NBC\\_TA\\_110716.pdf](http://portalcfc.org.br/wp-content/uploads/2016/02/NBC_TA_110716.pdf)
- Comitê de Pronunciamento Contábil (2012). CPC00: pronunciamento conceitual básico—estrutura conceitual para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis. *Aprovado pela CVM por meio da Deliberação, 539*. Recuperado em 26 de maio de 2019, de <http://www.cpc.org.br/CPC/Documentos-Emitidos/Pronunciamentos/Pronunciamento?Id=80>
- Conselho Federal de Contabilidade (2013). Princípios Contábeis. Recuperado em 22 de maio de 2019, de [http://portalcfc.org.br/wordpress/wp-content/uploads/2013/01/Livro\\_Principios-e-NBCs.pdf](http://portalcfc.org.br/wordpress/wp-content/uploads/2013/01/Livro_Principios-e-NBCs.pdf)
- Conselho Federal de Contabilidade (2016). NBCTA200-R1 Recuperado em 25 de maio de 2019, de [http://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=2016/NBCTA200\(R1\)](http://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2016/NBCTA200(R1))
- de Oliveira Schwartz, R. B. (2018). **Revolucionando o condomínio**. Editora Saraiva
- Dechow, P., Ge, W., & Schrand, C. (2010). Understanding earnings quality: A review of the proxies, their determinants and their consequences. *Journal of accounting and economics*, 50(2-3), 344-401.
- Gil, A. C. (2010). **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo, v. 5, p. 40.
- Hendriksen, E. S., & Van Breda, M. F. (1999). Teoria da contabilidade; tradução de Antonio Zoratto Sanvicente. São Paulo: Atlas.
- Institute of Management Accountants (2008). Recuperado em 25 de maio de 2019, de <https://www.imanet.org.cn/uploads/resource/2015-11/1447061510-17551.pdf>
- Lopes Meireles, H. (2011). **Direito de construir**. São Paulo. Ed.Malheiros Editores.

Zavatieri, I.M. (2018) Condomínios: percepções de uma tendência de negócios para o Contador. Recuperado em 21 de maio de 2019, de <http://www.sindcontsp.org.br/menu/noticias-sobre-o-sindcont-sp/id/54556430/>