

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DO CEARÁ – CRC-CE

GESTÃO CONTÁBIL PARA CONDOMÍNIOS

FACILITADOR: José Martins **Castelo Neto**
Contador CRC/CE nº. 19.235
Mestrando em Controladoria - UFC

FORTALEZA-CE
2008

Curso Gestão Contábil de Condomínios

AGENDA

I. Administração Financeira

1. Taxa Fixa / Rateio
2. Taxa Extra
3. Controle de Recebimento de Cotas
4. Boleto Bancário / Recibo
5. Protesto de Taxa
6. SPC / SERASA
7. Fundo de Reserva
8. Juizado Especial

Curso Gestão Contábil de Condomínios

AGENDA

2. Contabilidade

1. Competências da Contabilidade
2. Obrigações Fiscais
3. Prestação de Contas Mensal – Balancetes
4. Plano de Contas
5. Demonstrações Contábeis
6. Informações Gerenciais

Curso Gestão Contábil de Condomínios

I. Administração Financeira

Deve-se ter bastante esmero e atenção quanto à Administração Financeira. Considerando que o síndico está gerindo um recursos que não é dele e o contador é solidário, conforme estabelece o Código Civil (art. 1.177).

Curso Gestão Contábil de Condomínios

I. Administração Financeira

Deve-se ter bastante esmero e atenção quanto à Administração Financeira. Considerando que o síndico está gerindo recursos que não são dele e o contador é solidário pela informação gerada, conforme estabelece o Código Civil (art. 1.177).

Curso Gestão Contábil de Condomínios

1.1. Taxa Fixa / Rateio

- **Taxa Fixa:** Com base em previsão orçamentária anual é estabelecido um valor fixo para taxa condominial;
- **Rateio de Despesas:** Valor da cota só é determinado com base nas despesas a serem pagas no mês. Logo a taxa condominial é variável.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

I.1. Taxa Fixa / Rateio

A Forma de cobrança da taxa condominial é estabelecida na convenção. Caso, queiram modificar a forma de cobrança deve-se alterar a convenção em Assembléia Geral com votação mínima de $\frac{2}{3}$ dos proprietários.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

1.2. Taxa Extra

Deveria existir apenas no caso de uma despesa que não pudesse ser prevista, como por exemplo para pagamento de uma obra necessária, ou ainda quando ficasse decidido pela Assembléia a necessidade de obra para melhoria do condomínio.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

1.3. Recebimento de Cotas

Deve-se manter controle atualizado de recebimento de cotas. Para que se possa ter informações fidedignas quanto a saúde financeira e econômica do condomínio.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

1.3. Recebimento de Cotas

Através do controle efetivo pode-se utilizar indicadores que facilitam o acompanhamento da evolução da inadimplência, aumentando a transparência.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

I.4. Boleto Bancário / Recibo

Utilizar cobrança bancária para facilitar o controle, contabilização e trazer maior transparência para a gestão. Exemplos: Caixa - Sicob, Pague Menos, etc.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

1.5. Protesto de Taxa

Lei nº. 9.492/97

Art. 1º Protesto é o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros **documentos de dívida.**

Curso Gestão Contábil de Condomínios

I.5. Protesto de Taxa

- **Parâmetros para protesto:**
 - **Certeza** – Convenção e Matrícula da unidade autônoma;
 - **Liquidez** – Ata Assembléia Votação da Cota;
 - **Exigibilidade** – a partir da data para pagamento.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

1.5. Protesto de Taxa

Código Civil - Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção

Curso Gestão Contábil de Condomínios

1.5. Protesto de Taxa

Deve-se solicitar à Assembléia autorização para utilizar esse mecanismo de cobrança.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

I.6. SPC / SERASA

O **Serasa** não disponibiliza este serviço para condomínios, já o **SPC** sim.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

1.7. Fundo de Reserva

Deve ser regulamentado sua forma de captação e utilização na Convenção.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

1.7. Fundo de Reserva

Formas de Captação mais comuns:

- 10% sobre o valor mensal pago de condomínio para cobrir as despesas ordinárias;
- Os juros moratórios e as multas cobradas dos condôminos;
- 20% do saldo verificado no orçamento de cada exercício;
- Receitas auferidas com a utilização do salão de festas.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

I.8. Juizado Especial

Condomínios podem pleitear a cobrança das taxas em atraso, através deste órgão, que, por maneira traz muitas **facilidades**, entre elas a **brevidade do processo**, assim como a **não necessidade de acompanhamento de advogado**.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2. Contabilidade

Segundo ORRÚ (1990:12) “a **Contabilidade** é a ciência que estuda e controla o patrimônio das entidades”.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2. Contabilidade

FRANCO (1997:21) a **Contabilidade** “é a **ciência** que estuda os fenômenos ocorridos no **patrimônio** das entidades, mediante o registro, a classificação, a demonstração expositiva, a análise e a interpretação desses fatos, com o fim de oferecer informações e orientação – necessárias à tomada de decisões – sobre a composição do patrimônio, suas variações e o resultado econômico decorrente da gestão da riqueza patrimonial”.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2.1. Competências

- Escrituração dos livros contábeis;
- Escrituração do livro caixa;
- Prestação de Contas (mensal);
- Prestação de Contas Anual (Demonstrações Contábeis);
- Elaboração de Orçamentos;
- Apurar e emitir Guias de Recolhimento de INSS, FGTS, ISS, DARF do IRRF, DARF do PIS s/ Folha de Pagamento;
- **Boletos Bancários das Taxas Condominiais Normais e Extras;**
- Registro de Emprego em Livro Próprio (Admissão e Demissão), bem como atualizações;
- Rescisão de Contrato de Trabalho;
- Atualização da Carteira de Trabalho – CTPS;
- Caged, Rais, Gfip, etc.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2.2. Obrigações Fiscais

Imposto/Contribuição	Dia
Imposto de Renda na Fonte – Salários/PF	Até o 10º dia do mês seguinte ao pagamento do rendimento
ISS Retido na Fonte	Até o 10º dia do mês seguinte ao pagamento.
PIS sobre folha	Até o 20º dia do mês subsequente.
Retenções - PIS/COFINS/CSLL	Até o 15º dia do mês seguinte ao do pagamento.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2.2. Obrigações Fiscais

Itens	Características
Incidência IRPJ	Isento IRPJ
DIPJ – anual	Dispensado da entrega
DIRF - anual	Obrigatório sua entrega, anualmente
DCTF – mensal ou semestral	Dispensado da entrega
Dacon – trimestral ou semestral	Dispensado da entrega
DDS	Obrigatório sua entrega, mensalmente

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2.2. Obrigações Fiscais

Conforme dispõe o **Art. 256** do Regulamento do ISSQN, aprovado pelo Decreto Municipal nº 11.591, de 1º de março de 2004, **estão obrigadas a entregar a DDS, todas as pessoas jurídicas de direito privado e pessoas a elas equiparadas [...] contribuintes, ou não,** do ISSQN, mesmo que gozem de imunidade, isenção ou regime especial de tributação.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2.3. Prestação de Contas Mensal - Balancete

Relação de receitas e despesas realizadas durante o período dispostos de forma previsa e clara, **de fácil interpretação e entendimento por parte dos diversos usuários.**

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2.3. Prestação de Contas Mensal - Balancete

- Utiliza-se o regime de caixa, normamente.
- Propiciar a análise da arrecadação da receita e realização da despesa.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2.3. Prestação de Contas Mensal - Balancete

- **Verificar balancete modelo, parte da apostila.**

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2.4. Plano de Contas

Seu principal objetivo é estabelecer normas de conduta para o registro das operações da organização e, na sua montagem, devem ser levados em conta três objetivos fundamentais:

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2.4. Plano de Contas

Três objetivos fundamentais:

- a) atender às necessidades de informação da administração da empresa;
- b) observar formato compatível com os princípios de contabilidade e com a norma legal de elaboração do balanço patrimonial e das demais demonstrações contábeis ([Lei 6.404/76](#), a chamada "Lei das S/A");
- c) adaptar-se tanto quanto possível às exigências dos agentes externos, principalmente às da legislação do Imposto de Renda.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2.4. Plano de Contas

- **Verificar modelo.**

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2.5. Demonstrações Contábeis

- Condomínios são desobrigados da escrituração contábil completa.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2.5. Demonstrações Contábeis

- Obrigatoriedade apenas do Livro Caixa e prestações de contas.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2.5. Demonstrações Contábeis

- **Verificar Modelos Anexo III**

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2.6. Informações Gerenciais

2.6.1. Otimização da Receita

2.6.2. Racionalização do Gasto

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2.6.1. Otimização da Receita

- Acompanhar a evolução da inadimplência, conhecer perfil dos condôminos, para definir estratégia.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2.6.1. Otimização da Receita

- Estimular o pagamento em dia, através de descontos;
- Utilizar mecanismos de cobrança, como: Protesto, Juizado Especial;
- Inscrever devedores no SPC.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

2.6.2. Racionalização do Gasto

Grupos de Despesas significativas:

- Consumo de Energia;
- Água e Esgoto;
- Telefonia;
- Materiais;
- Serviços.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

Consumo de Energia:

- Desligar elevadores em horários de pouco movimento, evitando que sejam acionados desnecessariamente;

Curso Gestão Contábil de Condomínios

Consumo de Energia:

- Troca as lâmpadas por outras que consomem menos;
- Diminuir a quantidade de lâmpadas acesas em horários de pouco movimento;

Curso Gestão Contábil de Condomínios

Consumo de Energia:

- Instalar dispositivos de sensores para que luzes de corredores e escadas sejam acionadas por sensibilidade.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

Consumo de Energia:

- Vale ressaltar que o custo com energia em horários de pico é cerca de 20% maior.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

Água e Esgoto:

- Verificar a possibilidade de existência de vazamentos, inclusive nos apartamentos;

Curso Gestão Contábil de Condomínios

Água e Esgoto:

- Orientar em grandes feriados que desliguem as chaves-gerais dos apartamentos.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

Água e Esgoto:

- Acompanhar as leituras dos medidores, a fim de verificar se estão lendo corretamente ou se está ocorrendo falha.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

Água e Esgoto:

- Construção de poços profundos.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

Telefonia:

- Verificar o gasto com telefonia;
- Bloquear ligações interurbanas;
- Bloquear ligações para celular;
- Notificar empregados que utilizarem para fins alheios aos propostos.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

Materiais diversos:

- Acompanhar o consumo;
- Estabelecer estoques mínimos e máximos, para evitar compras desnecessárias;

Curso Gestão Contábil de Condomínios

Materiais diversos:

- Verificar a possibilidade de fazer compras maiores, caso se possa obter descontos ou prazos maiores.

Curso Gestão Contábil de Condomínios

Serviços:

- Reavaliar contratos –
Vigilância, segurança,
manutenção, etc;

Curso Gestão Contábil de Condomínios

Serviços:

- Verificar a existência de serviços avulsos constantes;
- Fazer levantamentos de serviços necessários.