

# Constituição e Legalização de CNPJ para condomínios



# Fábio Barros

Contador com MBA em Contabilidade,  
Compliance e Direito Tributário.

Empresário contábil com atuação em  
contabilidade condominial e terceiro setor.

Membro da comissão de contabilidade e  
auditoria condominial do CRCCE.

# Introdução – O condomínio é uma empresa?

**Não. O condomínio não possui finalidade lucrativa, mas possui personalidade tributária/registral para cumprir obrigações fiscais, trabalhistas e administrativas.**

# Introdução – O condomínio é uma empresa?

**Embora não seja empresa, o condomínio funciona administrativamente quase como uma organização: contrata funcionários, presta serviços, recolhe tributos, possui obrigações perante órgãos públicos e precisa de gestão financeira.**

# Conceitos importantes

- **Condomínio edilício;**
- **Convenção condominial;**
- **Regimento interno;**
- **Gestão compartilhada (síndico + conselho + administradora + contador).**

# Como nasce juridicamente um condomínio

## O condomínio nasce com:

- **incorporação imobiliária;**
- **instituição do condomínio;**
- **convenção condominial;**
- **registro no cartório competente.**

# Documentos-base do condomínio

- **Convenção do condomínio;**
- **Regimento interno;**
- **Ata de assembleia;**
- **Memorial de incorporação;**
- **Registro do imóvel;**
- **Documento do síndico eleito.**

# Etapas da legalização do CNPJ

- **1. Eleição do síndico**  
Sem representante legal não existe processo.
- **2. Registro da documentação**  
Normalmente cartório.
- **3. Cadastro perante Receita Federal**  
Solicitação do CNPJ.
- **4. Vinculações posteriores:** eSocial, FGTS, INSS, certificado digital, procurações eletrônicas.

# O papel do contador na prática

## O contador orienta:

- regularização documental;
- riscos fiscais;
- contratação de funcionários;
- retenções tributárias;
- prestação de contas.

# O papel do contador na prática

**Além de outros papéis como: trabalhista, fiscal e gerencial.**

*“Um condomínio não quebra apenas por falta de dinheiro; quebra por falta de controle.”*

# Obrigações do condomínio após abrir o CNPJ

## Mensais

- folha de pagamento;
- INSS;
- FGTS;
- envio ao eSocial;
- DCTFWeb;
- pagamento de fornecedores;
- retenções.

# Obrigações do condomínio após abrir o CNPJ

## Periódicas

- assembleias;
- renovação de mandato;
- atualização cadastral;
- auditorias preventivas;
- prestação de contas.

# Obrigações do condomínio após abrir o CNPJ

## Documentos que devem ser organizados

- notas fiscais;
- contratos;
- extratos bancários;
- comprovantes;
- folhas de pagamento;
- atas;
- balancetes.

**“O contador no condomínio não é apenas quem calcula folha ou emite guia. É um agente de conformidade, prevenção de riscos e apoio à boa gestão.”**

**Obrigado!**