

Fortaleza - CE

Como um Contador Condominial pode transformar a sua Gestão???

Gilcimar Conceição
Contador Condominial



Gilcimar Conceição

Contador



@gilcimarconceicao.contador



Professor Gilcimar Conceição

Sobre mim:

Contador.

Atuante em diversas áreas da Contabilidade desde 1999.
Consultor, Professor, Palestrante, Empresário.

Contador Condominial;

- Professor do CRC RJ;
- VP da Associação de Contadores do Leste Fluminense – ASCONLESTE;
- Diretor nacional de Contabilidade Condominial na ANACON;
- Diretor de Contabilidade Condominial no SESCON RJ;
- Membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC RJ;
- Professor de Pós graduação e cursos livres;
- CEO da Leve Contabilidade e Soluções Condominiais;
- Pós Graduado em Gestão de Negócios, Finanças e Controladoria;
- Membro da Comissão de Contabilidade para Negócios Digitais CRC RJ;
- Membro da Comissão de BPO Financeiro no CRC RJ;
- Membro da Comissão de Empresários Contábeis no CRC RJ.

TEMOS UM PROBLEMA...

O QUE É UM CONTADOR?



O PAPEL DO CONTADOR NA SOCIEDADE

ANTES ...

- Burocratas
- Cercados por toneladas de papeis
- Introspectivos
- Sem vida e amor próprio

... HOJE EM DIA

- Atualizados
- Engajados
- Modernos
- Participativos

PARCEIRO

O PAPEL DO CONTADOR NA SOCIEDADE



qual o papel do contador na sociedade



Imagens

Vídeos

Shopping

Notícias

Livros

Maps

Voos

Finanças

Aproximadamente 1.940.000 resultados (0,21 segundos)

No setor empresarial, o **contador** é o responsável pela saúde financeira e geralmente cabe a ele liberar os demonstrativos de resultados, faturamentos, balanço financeiro e até guia de pagamentos de colaboradores e funcionários e guias de impostos como ISS e ICMS.



Sebrae

<https://sebrae.com.br> > PortalSebrae > ufs > sebraeaz > c...

[Conheça mais sobre o papel do contador - Sebrae](#)

 Sobre trechos em destaque

Qual é o papel de um contador?

É o **contador**, também, o responsável pelas rotinas contábeis de qualquer empresa com exceção de MEI (Micro empreendedor individual) por elaborar balanços, demonstrativos de resultados, relatórios de faturamento e balancetes mensais. Enfim, é fundamental para a boa gestão de seu negócio. 18 de out. de 2023



Contabilidade Online

<https://www.contabilizei.com.br> > contador-e-contabilista

[Contador: O que faz? Qual sua importância para as empresas](#)

O PAPEL DO CONTADOR NA SOCIEDADE

Melhor definição para a sociedade

Como a contabilidade pode ajudar a sociedade? ^

A Contabilidade é o grande instrumento que **auxilia a administração a tomar decisões**. Na verdade, ela coleta todos os dados econômicos, mensurando-os monetariamente, registrando-os e sumarizando-os em forma de relatórios ou de comunicados, que contribuem sobremaneira para a tomada de decisões.



uol.com.br

<https://meuartigo.brasilecola.uol.com.br> > atualidades

[A Importância da Contabilidade nas Empresas no século XXI - Meu Artigo](#)

CONTABILIDADE COMO CIÊNCIA!

É chamado de Contador todo aquele indivíduo graduado no Curso de Ciências Contábeis

Dicionário

Definições de [Oxford Languages](#) · [Saiba mais](#)

ciência

substantivo feminino

1. conhecimento atento e aprofundado de algo.
2. corpo de conhecimentos sistematizados adquiridos via observação, identificação, pesquisa e explicação de determinadas categorias de fenômenos e fatos, e formulados metódica e racionalmente.
"homem de c."

PATRIMÔNIO COMO OBJETO

Dicionário

Definições de [Oxford Languages](#) · [Saiba mais](#)

contabilidade

substantivo feminino **CONTABILIDADE**

1. ciência teórica e prática que estuda os métodos de cálculo e registro da movimentação financeira de uma **firma ou empresa.**

Desatualizado

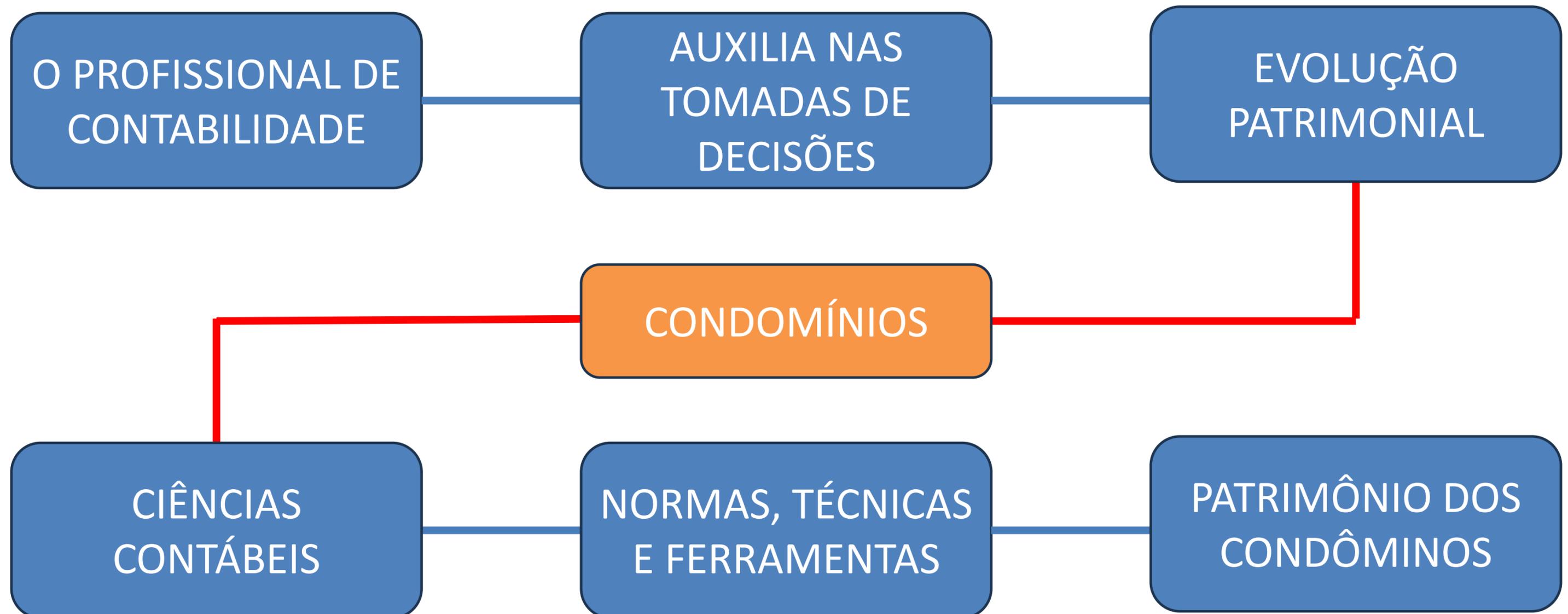
**Pessoas
Jurídicas**

**Pessoas
Físicas**

**Entes
despersonalizados**

- Bens
- Direitos
- Obrigações

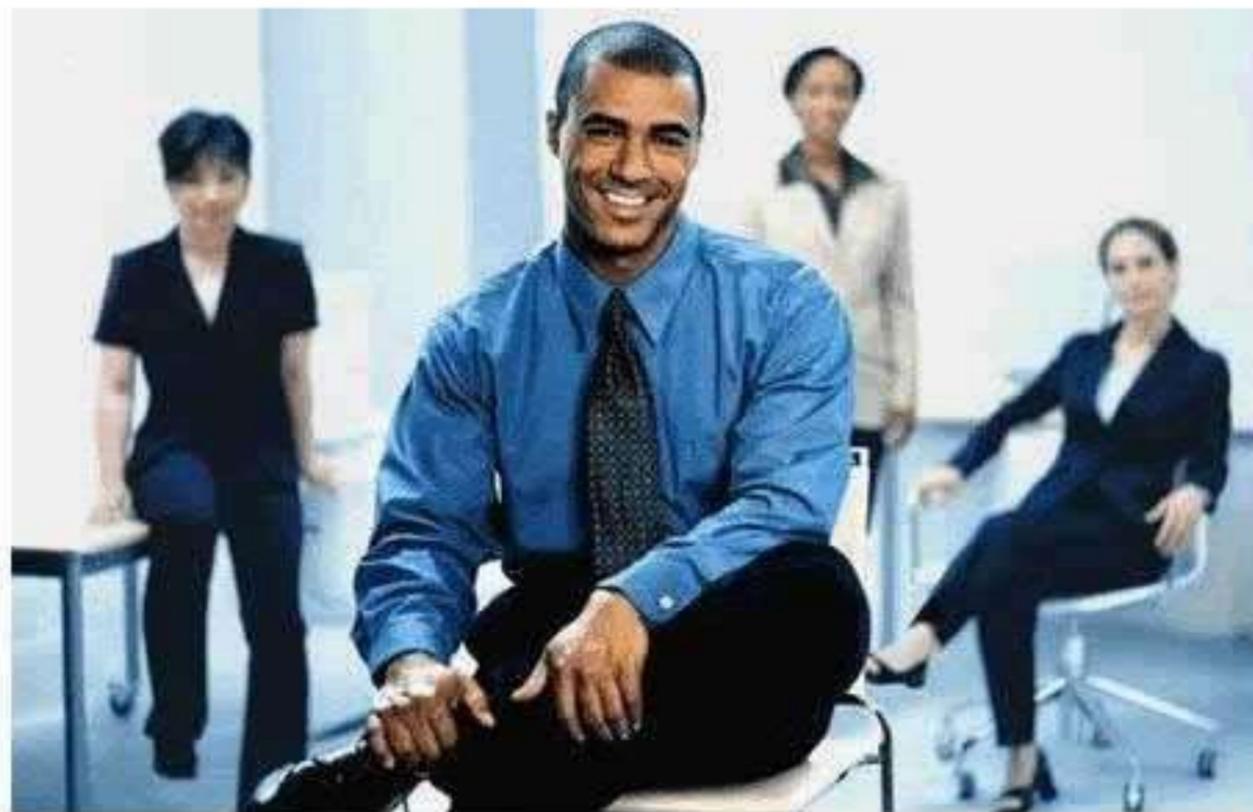
O PAPEL DO CONTADOR NA SOCIEDADE SINTETIZANDO...



COMO O CONTADOR PODE AJUDAR OS CONDOMÍNIOS?

- Auditorias, corretivas ou preventivas
- Assessoria na previsão orçamentária e prestação de contas
- Treinamentos
- Atendendo empresas que atendem condomínios
- Sendo parceiros de síndicos
- Sendo parceiros de advogados condominialistas
- ...



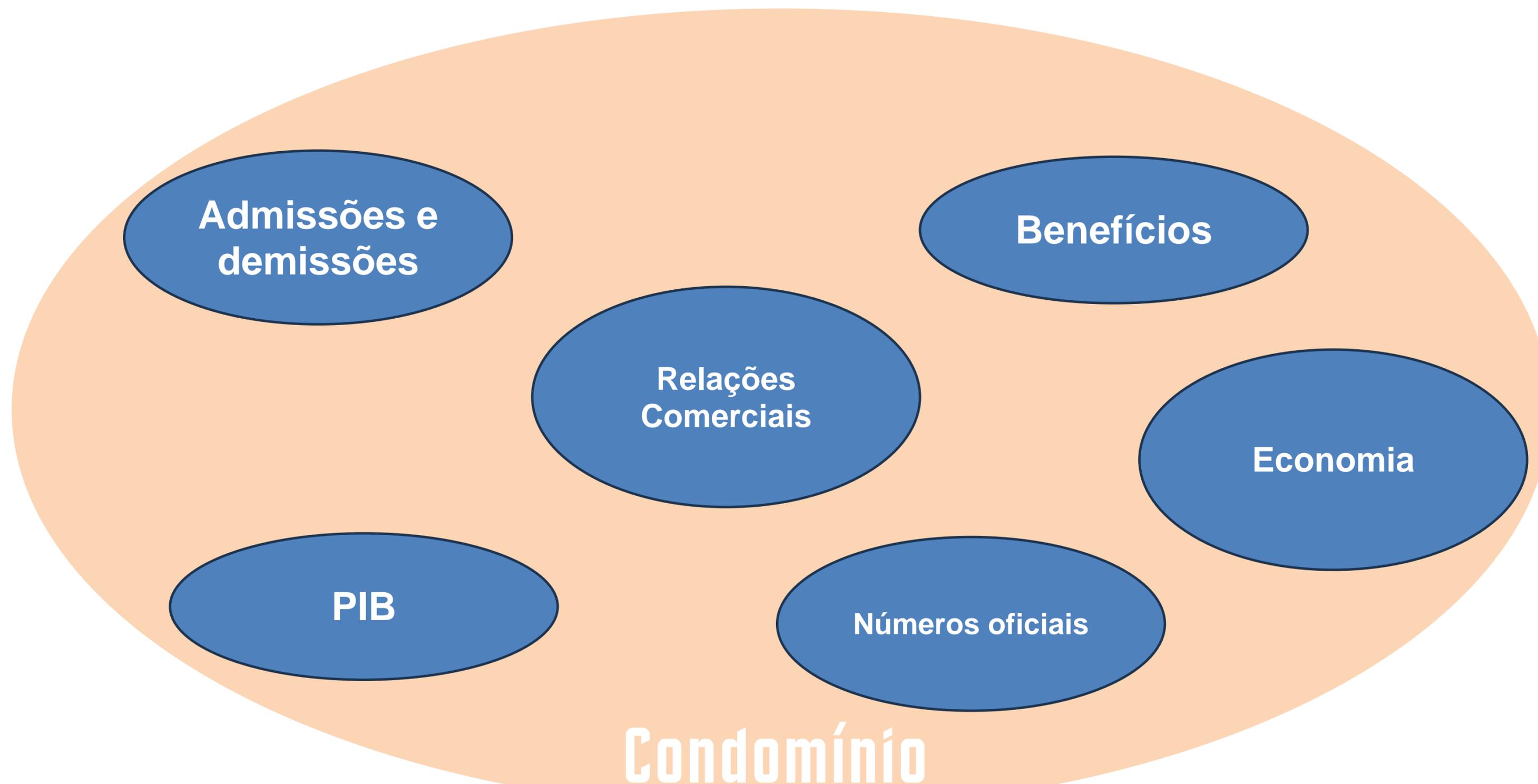


SEM **CONTADOR**
O **BRASIL PÁRA!**

Campanha de Valorização
do Contabilista

Uma Campanha **JORNALCONTÁBIL**
www.jornalcontabil.com.br

SERÁ QUE PÁRA MESMO?



Caso

Outubro de 2022

Recebemos um contato de uma pessoa que se identificou como síndico de um condomínio na região dos lagos.

Ele relatou que tinha apenas um problema: não conseguia mais pagar o INSS retido de um prestador PJ que mantinha contrato.

Disse-nos que seu condomínio era pequeno, com 11 unidades, e que não precisava de contador condominial ou administradora. A gestão sempre foi feita de forma interna, e os prestadores de serviços emitiam as guias de retenção.

O que ele não sabia era que aquele não era o único problema, e que aquela ligação, infelizmente, lhe renderia uma grande dor de cabeça...



Pontos identificados...

Falta de Conhecimento

A começar pelo fato que percebemos: As pessoas envolvidas na gestão e conselho não tinham o menor conhecimento de tributos e obrigações acessórias.

Certificado Digital

O mesmo afirmou que um condomínio com essas características também não precisava de certificado digital...

Contador Condominial

Durante a anamnese foram apuradas informações de que um Contador que fazia parte do conselho fiscal, afirmou que o condomínio sem funcionários não tinha que pagar nenhum tributo.

Análise do Condomínio

1 Mandato do Síndico

Mandato do síndico está em dia?

2 Ata de Eleição

Ata de eleição está registrada em cartório?

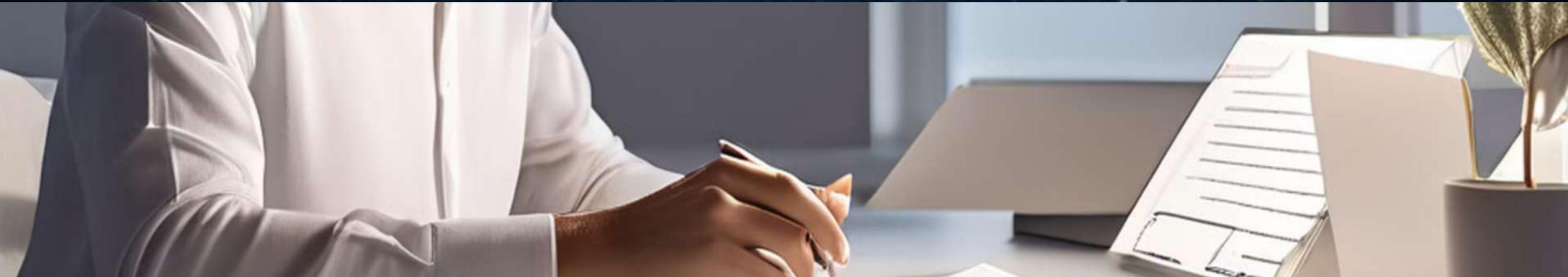
3 Responsável pelo CNPJ

Consta na Receita Federal o síndico atual como responsável pelo CNPJ?

4 Funcionários

Possui empregados?





Análise do Condomínio (Continuação)

5 CLT

Se sim, possuem registro CLT?

7 Retirada Financeira do Síndico

O síndico tem retirada financeira?

6 Saúde e Segurança do Trabalho

Se sim, o condomínio tem atualizados os programas de saúde e segurança do trabalho?

8 Isenção de Cota

O síndico tem isenção de cota?

Análise do Condomínio

(Continuação)

9 Serviços Contratados

Há serviços contratados de Autônomos?

10 Serviços Contratados

Há serviços contratados de MEIs?

11 Serviços Contratados

Há serviços contratados de Pessoas Jurídicas?

12 Certificado Digital

Possui certificado digital ou cedeu procuração para um Contador ou Administradora?





Análise do Condomínio (Continuação)

13 Tributos em Dia

Os recolhimentos de tributos estão em dia?

14 eSocial

Foi realizado a transmissão do eSocial nas fases 1 e 2?
(cadastrais)

Respostas

- | | |
|--|---|
| 1. Mandato do síndico está em dia? | 1. Sim; |
| 2. Ata de eleição está registrada em cartório? | 2. Não sei; |
| 3. Consta na Receita Federal o síndico atual como responsável pelo CNPJ? | 3. Não; |
| 4. Possui empregados? | 4. Não; |
| 5. Se sim, possuem registro CLT? | 5. Não aplicado; |
| 6. Se sim, o condomínio tem atualizados os programas de saúde e segurança do trabalho? | 6. Não aplicado; |
| 7. O síndico tem retirada financeira? | 7. Não; |
| 8. O síndico tem isenção de cota? | 8. Sim; |
| 9. Há serviços contratados de Autônomos | 9. Não; |
| 10. Há serviços contratados de MEIs | 10. Não; |
| 11. Há serviços contratados de Pessoas Jurídicas? | 11. Sim (zeladoria e manutenção de elevadores); |
| 12. Possui certificado digital ou cedeu procuração para um Contador ou Administradora? | 12. Não (precisamos tirar); |
| 13. Os recolhimentos de tributos estão em dia? | 13. Sim, até o momento; |
| 14. Foi realizado a transmissão do eSocial nas fases 1 e 2? (cadastrais) | 14.. Não. |

Lembrando...

- **Condominio pequeno**
 - **11 unidades**
- **Arrecadação inferior a R\$ 10.000,00**

TRIBUTOS EM CONDOMINIOS E OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

CONDOMÍNIO,

“A COISA”

NATUREZA JURÍDICA

“Não há previsão expressa no Código Civil sobre o reconhecimento de sua personalidade jurídica, embora ele possua capacidade processual, possa ser sujeito de direitos, contrair obrigações cíveis, tributárias, fiscais, previdenciárias e trabalhistas.”

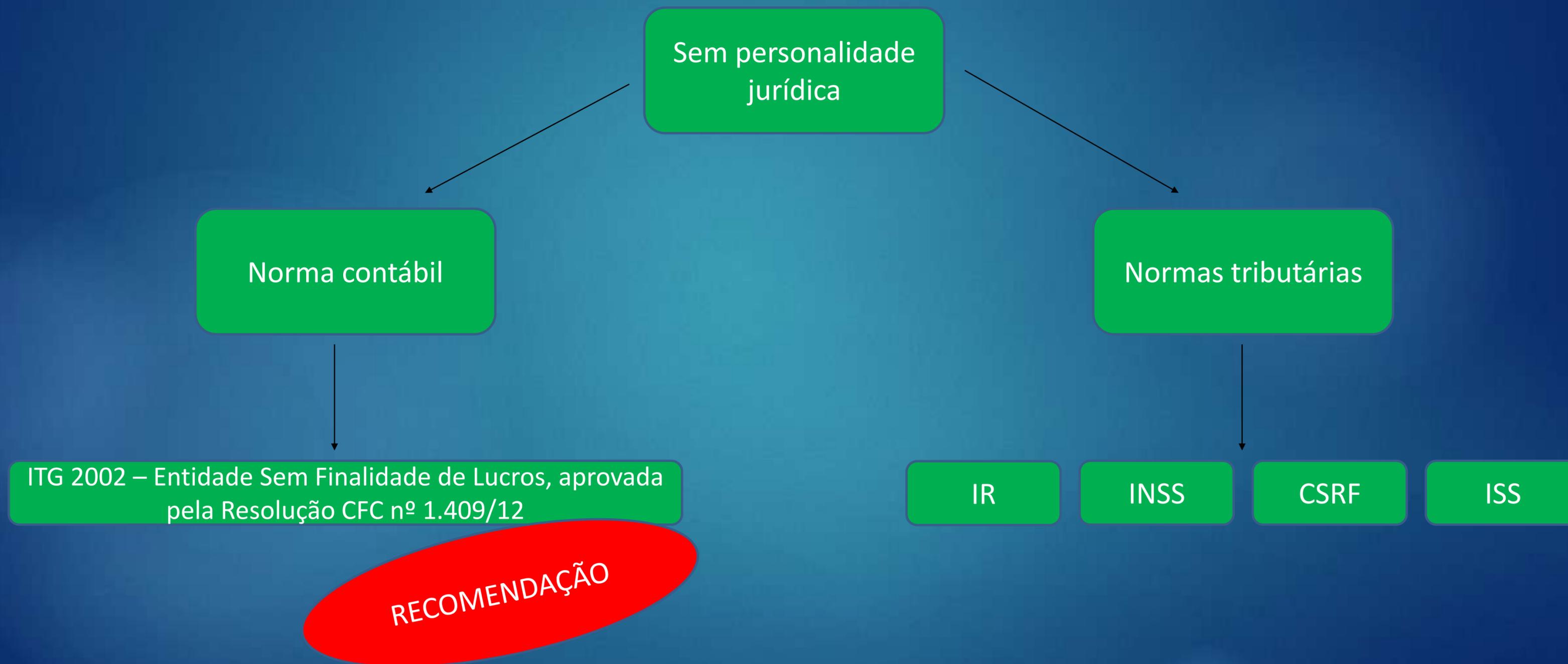
QUAL É A PERSONALIDADE JURÍDICA DE UM CONDOMÍNIO?

- *Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:*
- *I - as associações;*
- *II - as sociedades;*
- *III - as fundações.*
- *IV - as organizações religiosas;*
- *V - os partidos políticos*

Código Civil - Lei 10.406 /2002

Onde estão os condomínios edilícios?

CONFUSÃO?



CONFUSO?

“Eu ‘tô’ confundindo pra te esclarecer”

Tô / Tom Zé



DESDOBRAMENTOS

FISCAL (TRIBUTOS):

- IR - Imposto de renda
- CSRF - Contribuições Sociais retidas na fonte
- ISS - Imposto Sobre Serviços
- INSS – Patronal*

DESDOBRAMENTOS

TRABALHISTA E PREVIDENCIARIOS (ENCARGOS):

- FGTS
- PIS SOBRE FOLHA
- INSS (ENCARGOS E RETIDO)
- IRRF S/ FUNCIONARIOS

Então, o que temos?

- Tributos retidos
- Encargos sobre a folha de pagamento e serviços contratados de autônomos

QUAIS SÃO OS TRIBUTOS?

SOBRE FOLHA DE PAGAMENTO

IR S/SALARIOS
FUNCIONARIOS

INSS PATRONAL
E DESCONTADOS

PIS SOBRE
FOLHA

FGTS

CONTRATAÇÃO DE EMPRESAS

INSS RETIDO

ISS RETIDO

FEDERAIS RETIDOS
(5952/ PCC)

INSS PATRONAL*

ATENÇÃO 1- IMPOSTO DE RENDA

Sobre os valores arrecadados a título de cota condominial não há incidência de imposto de renda ou qualquer outro tributo.

Condomínio: **COND. DO ED.**

Síndico (a):

Balancete: Janeiro de 2023 - Período 01/01/2023 a 31/01/2023



Demonstrativo de Receitas e Despesas

Saldo Anterior

Receita

Cota Condominial

Fundo De Reserva

Água-Esgoto

Energia Elétrica

Multas

Juros

Rendimentos

Rendimento Poupança

Total de Rendimentos

Total de Receita

Valor

%

Assinaturas

74.716,37

20.856,69

1.336,04

3.939,70

970,10

99,95

19,47

460,27

460,27

27.682,22

75,34

4,83

14,23

3,50

0,36

0,07

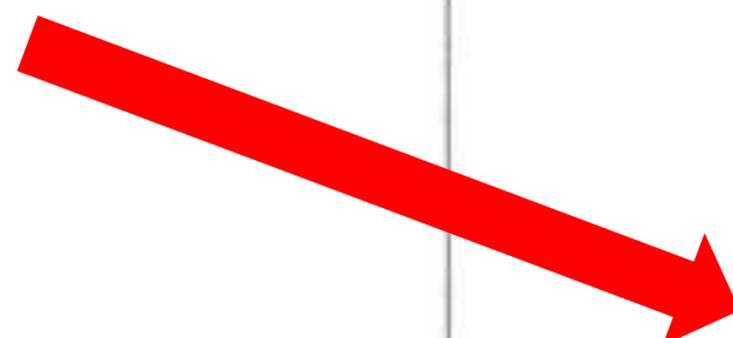
1,66

1,66

100,00

Após análise do demonstrativo o Conselho do Condomínio recomenda à Assembleia Geral, a aprovação das contas deste Período

ADMINISTRADORA



NÃO RETENÇÃO DE IR

O condomínio de edificação, por não se tratar de pessoa jurídica, não possui condições que o obrigue a reter o Imposto de Renda na Fonte sobre rendimentos que pagarem quando o cumprimento dessa obrigação exigir a condição de pessoa jurídica da fonte pagadora. (PN CST 37/1972).

NÃO RETENÇÃO DE IR

O **único imposto de renda** que o Condomínio de edificação tem o **dever de reter** é o **imposto incidente** sobre os rendimentos do **trabalho assalariado**, uma vez que é irrelevante a natureza jurídica do empregador em se tratando de retenção do Imposto de Renda sobre rendimentos do trabalho assalariado (PN CST 114/1972).



TAMBEM SE ESTENDE A

Profissionais liberais, trabalhadores autônomos e empreiteiros de obras (pessoas físicas), como remuneração por serviços prestados sem vínculo empregatício,



ATENÇÃO 2

CONTRATAÇÃO DO MEI – INSS PATRONAL

PATRONAL? Como assim?

Na hipótese de contratação de serviços do MEI, para as atividades descritas no **artigo 113 da Resolução CGSN nº 140/2018**, ou seja, **hidráulica, elétrica, pintura, alvenaria, carpintaria e manutenção ou reparo de veículos**, haverá obrigatoriedade de efetuar o recolhimento da contribuição previdenciária patronal de **20%**, conforme determina o **artigo 18-B da Lei Complementar nº 123/2006**.

OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS (CONDOMÍNIOS)

São consideradas obrigações acessórias o conjunto de declarações que devem ser produzidos pelas entidades para apresentar dados mensais, trimestrais ou até mesmo anuais. Elas precisam ser entregues às autoridades municipais, estaduais e/ou federais, de acordo com o grau de obrigação.

O principal objetivo é apresentar às autoridades fiscais de forma completa as informações relativas à receita efetiva da instituição, além de ampliar o detalhamento sobre os impostos que foram apurados e o respeito às normas trabalhistas, como as folhas de pagamentos e encargos.





Traduzindo...

Confissão de dívida

SONEGADOR



DEVEDOR

OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Basicamente, hoje são esses:



OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

MAS EM UM PERÍODO ATRÁS FOI ASSIM:



VOLTANDO AO CASO...

Qual resultado da nossa análise?

Obrigações Acessórias

1. eSocial mensal
2. EFD REINF
3. DCTFWeb
4. GFIP

eSocial mensal

- Informações trabalhistas e previdenciárias.
- Geração da Guia do INSS da folha de pagamento (funcionários, pró-labore e autônomos)
- Deve ser enviado mesmo quando não há contratação de funcionários.
- Pode gerar multa de R\$ 500,00 por competência enviada fora do prazo

EFD REINF

- Informações sobre retenções de tributos federais e INSS.
- Geração da Guia do INSS retido de PJ
- Hoje só existe a obrigação de transmitir a obrigação, quando no mês, houver retenção previdenciária.
- Multa Mínima de R\$ 500,00 por competência enviada fora do prazo.



Em dez/2022, era só INSS

DCTFWEB

- Consolidação do que foi entregue antes na ESOCIAL MENSAL e na EFDREINF.
- Geração da guia de pagamento do INSS (Próprio e retido de terceiros)
- Penalidades:

Sem movimento: Multa mínima R\$ 200,00

Com movimento: Multa Mínima R\$ 500,00

SEFIP/ GFIP

- Informações trabalhistas e previdenciárias.
- Geração da Guia do INSS da folha de pagamento (Substituída na competência maio/21 pelo esocial)
- Geração da guia do FGTS
- Deve ser enviado mesmo quando não há contratação de funcionários.
- Pode gerar multa de R\$ 500,00 por competência enviada fora do prazo

Ainda temos a RAIS – Ministério do Trabalho.

Geralmente não é cobrado, mas está previsto em lei a cobrança.

Multa R\$ 406,18 + 106,54 a cada 2 meses.

Situação fiscal:

Retrato do relatório:

Na Receita federal:

- Sem tributos a pagar.
- Sem obrigações a pagar

No INSS

- Sem tributos a pagar.
- GFIPS
 - 2017 Jan Fev Mar Abr Mai Jun Jul Ago Set Out Nov Dez 13º
 - 2018 Jan Fev Mar Abr Mai Jun Jul Ago Set Out Nov Dez 13º
 - 2019 Jan Fev Mar Abr Mai Jun Jul Ago Set Out Nov Dez 13º
 - 2020 Jan Fev Mar Abr Mai Jun Jul Ago Set Out Nov Dez 13º
 - 2021 Jan Fev Mar Abr Mai Jun Jul Ago Set

Na Procuradoria Geral da Fazenda Racional

- Sem tributos a pagar.

No eSocial



The screenshot shows the eSocial web interface. At the top, there is a header with the eSocial logo and company information: "Empregador: 06.104.040/0001-70 - CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARUM I", "Estado (Província): 33.037 804-0001-06 - GLAMOR CONCEIÇÃO - ARREDOBIA E DONS", and "Tipo de Pessoa Jurídica". Below the header, there is a navigation bar with "Você está aqui" and "Primeira tela de". The main content area is titled "Dados do Empregador" and contains a field for "Mês de início das informações*", which is currently set to "01/2019". A blue information icon is present next to the field. At the bottom right of the form, there are "Cancelar" and "Continuar" buttons. A small informational text box at the bottom of the form states: "A data de início da validade das informações será a data de início da obrigatoriedade do eSocial (conforme Resolução nº 2.048/2017 do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais). Todavia, será sempre igual ou posterior à data de início das atividades da empresa constante no base de dados do CNPJ ou à 'data de primeiro vínculo', se existente no cadastro do CNPJ na RFB."

Qual resultado da nossa análise?

QUADRO DE MULTAS PREVISTAS COM DECLARAÇÕES

		Multa Mínima	
Esocial	20	R\$ 10.000,00	R\$ 5.000,00
EFD REINF	20	R\$ 10.000,00	R\$ 5.000,00
DCTFweb	14	R\$ 7.000,00	R\$ 3.500,00
SEFIP	65	R\$ 31.000,00	R\$ 15.500,00
		R\$ 58.000,00	R\$ 29.000,00

Detalhando...

QUADRO DE MULTAS PREVISTAS COM DECLARAÇÕES

		dez/22	nov/22	out/22	set/22	ago/22	jul/22	jun/22	mai/22	abr/22	mar/22	fev/22	jan/22	dez/21	nov/21	out/21	set/21	ago/21	jul/21	jun/21	mai/21	Multa Mínima	
Esocial	20	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	R\$ 10.000,00	R\$ 5.000,00
EFD REINF	20	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	R\$ 10.000,00	R\$ 5.000,00
DCTFweb	14	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							R\$ 7.000,00	R\$ 3.500,00
SEFIP	65	(Janeiro /2017 a Dezembro/2022, incluindo 13º)																				R\$ 31.000,00	R\$ 15.500,00
																						R\$ 58.000,00	R\$ 29.000,00

14 MESES SEM PAGAR INSS RETIDO

60 MESES SEM RECOLHER O INSS DO PRÓ-LABORE DO SÍNDICO

QUAL FOI O TAMANHO DO ROMBO?

1 - MULTAS/ DECLARAÇÕES – R\$ 58.000,00/ R\$ 29.000,00

2 - INSS RETIDO DO PRESTADOR DE SERVIÇOS (14 X 440,00) – R\$ 6.160,00

(BASE: 4000,00/ MÊS)

3 - INSS S/ ISENÇÃO DE COTA (PATRONAL + DESCONTADO* 31% - (60 X 217,00) – R\$ 13.020,00

(BASE 700,00/ MÊS)

R\$ 77.180,00

CURIOSIDADES

80 mil para um condomínio que arrecada 9 mil por mês.

Haviam 2 contadores no conselho fiscal

Será que algum morador ficou tranquilo com essa informação?

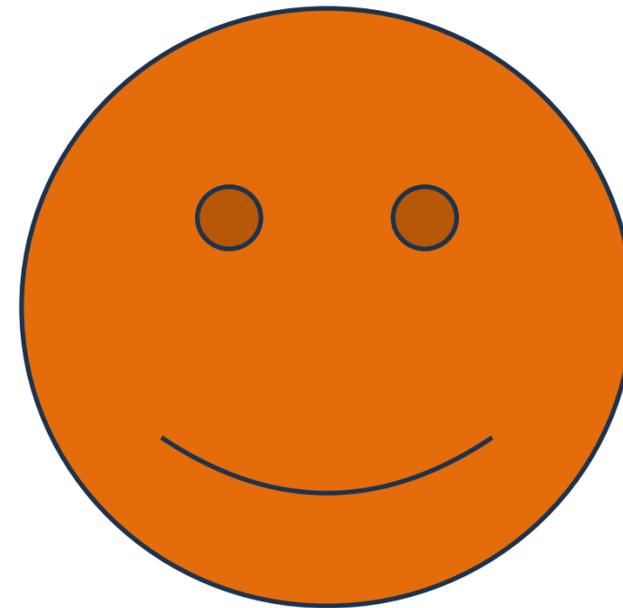
RECADO FINAL

Como um Contador Condominial
pode transformar a sua gestão???



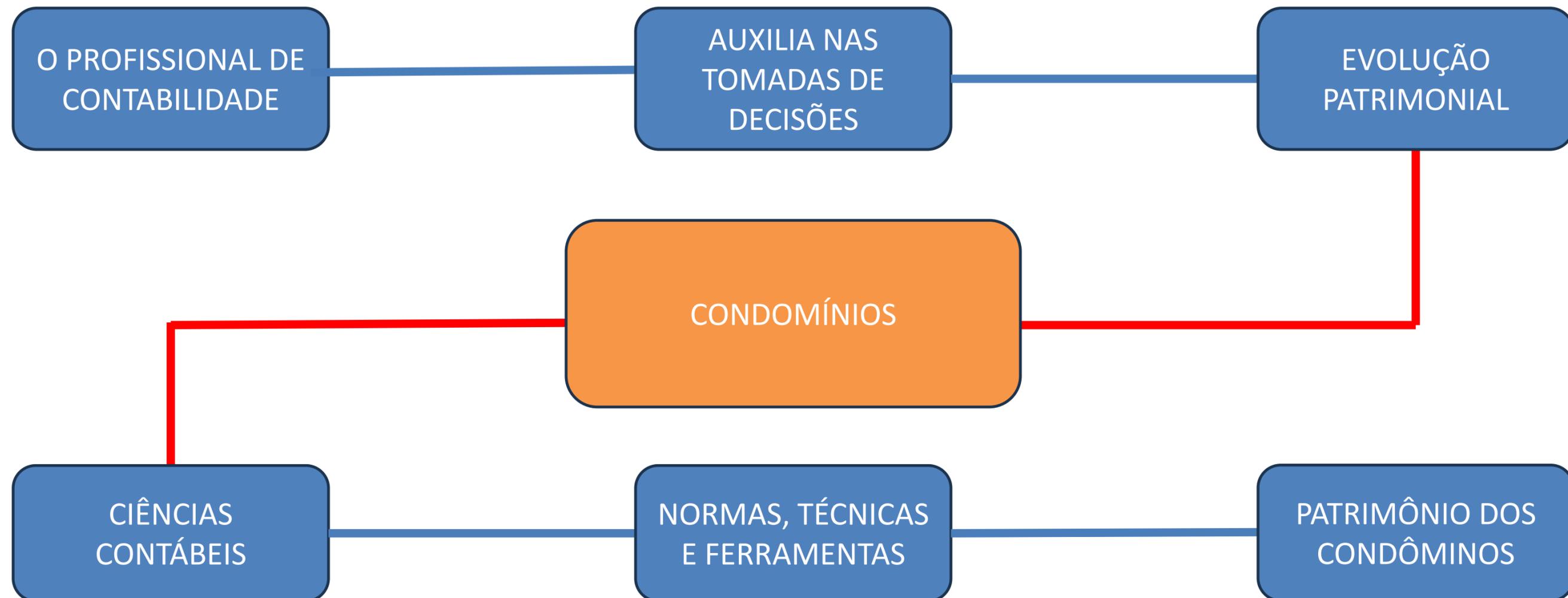
RECADO FINAL

Vou ficar devendo uma resposta direta!



Na verdade...

Depende dos Síndicos, das Administradoras, dos Advogados...





OBRIGADO!



[@gilcimarconceicao.contador](https://www.instagram.com/gilcimarconceicao.contador)



Professor Gilcimar Conceição



21 98319-5284