

Vale Síndico

Planejamento Orçamentário anual e cálculo da cota condominial.

Fundo de reserva, fundos de obras e remanejamento de verbas.

Contabilidade Condominial

Auditoria de balancetes - pastas de prestação de contas (Impressa e digital).

Sergio Paulo da Silva @sergiopauloauditor



- Contador, com mais de 30 anos de experiência profissional
- Sócio da Indep Auditores Independentes
- Registro ativo no CRC-RJ, IBRACON, CNAI e CNPC
- Membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ
- Membro da Comissão de Direito Imobiliário da ABA Nacional
- Membro da Assoc. Peritos Jud. Estado RJ



O Sindico é o
RESPONSÁVEL pela
preparação e
apresentação do
orçamento anual



LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.



**Não pode ser elaborado
utilizando:**

**Ciências ocultas da
adivinhação**

**Métodos cabalísticos
(numerologia)**

Cotações diversas de índices e moedas

Principais Características

Base para o rateio de despesas

Geralmente preparado de forma simplista

Na maioria dos casos é uma ferramenta figurativa na gestão, sem acompanhamento da execução

Estrutura de conta fora de sintonia com o plano de contas da Administração/administradora

Raramente se determinam as origens de recursos, a não ser a cota condominial

Mesmo Carro, Resultados Diferentes

A manutenção — não o modelo — é o principal determinante dos custos anuais com ativos. Três Fuscas idênticos em design e peças básicas, três realidades financeiras completamente distintas.



FUSCA VERMELHO — 1966

Manutenção Preventiva

Revisões periódicas, troca de óleo e peças programadas. **Custos anuais baixos e previsíveis.** Sem surpresas, sem paradas não planejadas. Melhor desempenho e maior vida útil do ativo.



FUSCA AZUL — 1978

Manutenção Corretiva

Intervenções realizadas apenas quando algo falha. **Custos médios e imprevisíveis.** Risco moderado de paradas, com impacto variável no orçamento e na operação ao longo do ano.



FUSCA BRANCO — 1986

Manutenção Negligenciada

Ausência de cuidados sistemáticos gera retrabalho, falhas recorrentes e paradas frequentes. **Custos anuais elevados e incontrolláveis.** Alto risco operacional e depreciação acelerada do ativo.

Como é elaborado usualmente?



Média de despesas (desembolsos) do período de gestão anterior, projetada para o período seguinte.

Sem a parametrização com o plano de contas dos balancetes



Como deveria ser?

Deveria estar alinhado com o plano de gestão do síndico



O síndico precisa conhecer o condomínio



As necessidades de manutenção



As demandas da comunidade

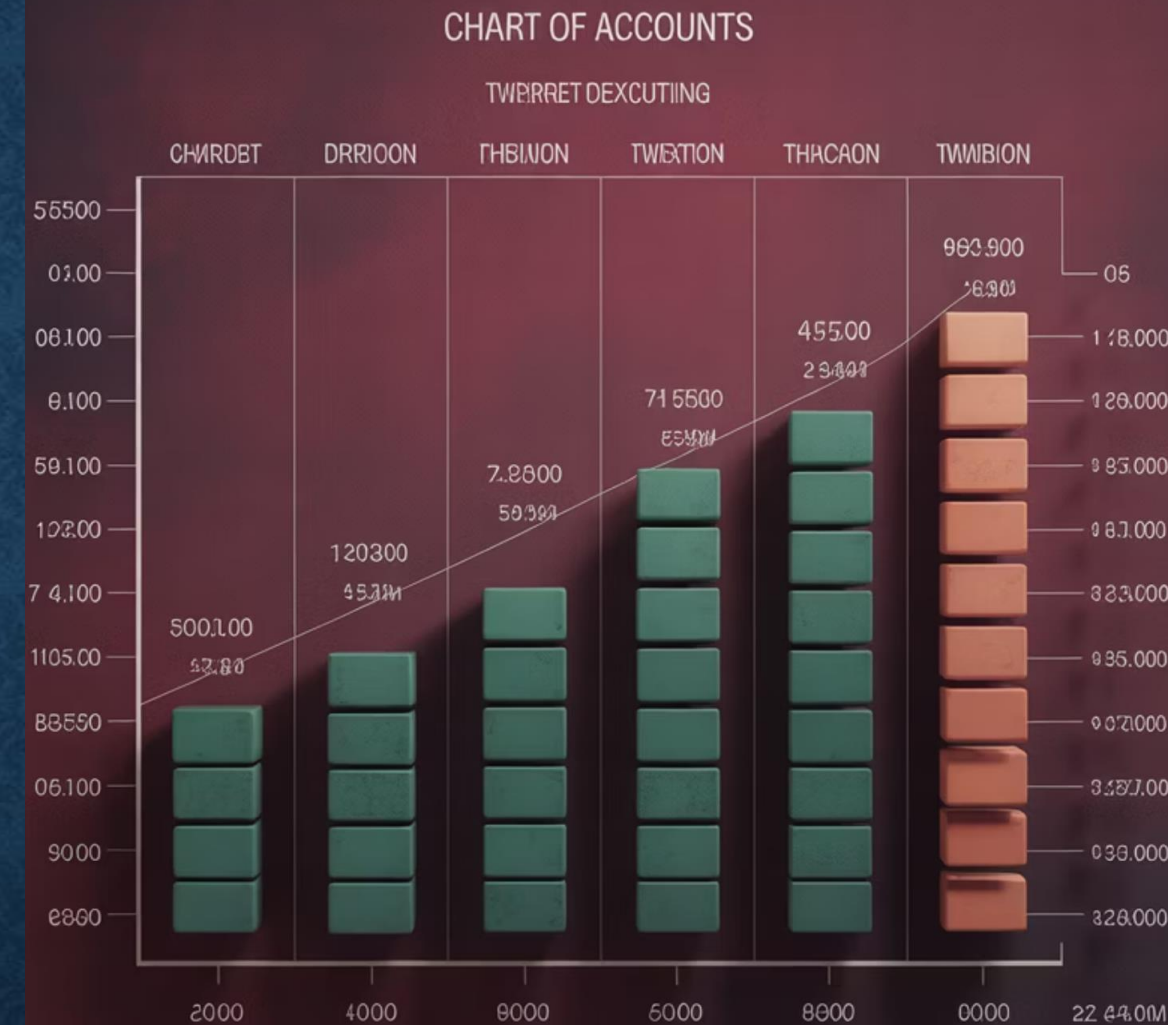


E as oportunidades de investimentos e melhorias



Deveria estar alinhado com o plano de contas dos balancetes

O alinhamento de uma estrutura de apresentação de Grupos de Contas é a condição para que haja o efetivo acompanhamento da execução do que foi autorizado pela Assembleia, considerando que a referida aprovação se refere a 12 (doze) meses de fluxo de caixa, o que exige do gestor maior controle dos gastos, pois as realizações nem sempre são lineares.



Características do Orçamento



Projeção de Receitas

O síndico é responsável por estimar as receitas esperadas do condomínio, como contribuições dos condôminos, aluguel de áreas comuns e outras fontes de renda.



Previsão de Despesas

Cabe ao síndico planejar cuidadosamente as despesas do condomínio, como manutenção, serviços, impostos e outras obrigações financeiras, garantindo o equilíbrio orçamentário.



Transparência Financeira

O orçamento anual elaborado pelo síndico deve ser minucioso e transparente, para que os condôminos possam acompanhar a saúde financeira do condomínio.

Principais Grupos de Despesas

1 Despesas Administrativas

Despesas relacionadas à administração do condomínio, como administradora, pró-labore do síndico e seguros.

2 Despesas de Manutenção

Custos com a manutenção e conservação das áreas comuns, como limpeza, jardinagem e reparos.

3 Despesas de Consumo

Gastos com água, energia elétrica, gás e outras utilidades do condomínio.

4 Despesas Tributárias

Impostos e taxas pagos pelo condomínio, como IPTU, taxa de lixo e contribuições previdenciárias.



Plano de contas orçamentário desalinhado com balancete

Despesas Gerais	272.789	31.570	13.717	10.880	24.768	14.834	10.759	12.065	118.593	(154.195)	-57%
Nova Lider (Sist. De Incêndio)	19.950	1.753	1.754	1.755	1.756	1.757	1.758	1.759	12.292		
Elevadores Atlas - Peças	21.000	-	-	-	-	-	-	-	-		
Custas Judiciais	21.000	95	-	-	10.672	134	3.959	6.289	21.150		
Telefonia e Internet	10.500	1.351	1.750	923	1.783	1.410	989	1.612	9.817		
Compra de mobiliário	14.000	-	-	-	-	-	-	-	-		
Compra de equipamentos	28.000	2.231	3.074	2.917	4.929	6.431	2.811	-	22.393		
Cronograma básico	9.354	-	-	-	-	-	-	-	-		
Material Administrativo	7.000	-	-	-	-	-	-	-	-		
Material Elétrico/Hidráulico	57.984	19.959	4.541	5.284	4.063	5.102	1.243	2.405	42.596		
Material De limpeza	14.000	4.513	2.599	-	-	-	-	-	7.112		
Material de Piscina	14.000	-	-	-	-	-	-	-	-		
Terra, Adubo e Plantas	14.000	1.500	-	-	-	-	-	-	1.500		
Pintura	14.000	-	-	-	-	-	-	-	-		
Desentupidora - Roto Marinho / Ligeirão	14.000	-	-	-	-	-	-	-	-		
Compras e reembolsos	14.000	168	-	-	1.565	-	-	-	1.733		
Despesas Não Previstas	-	80.884	76.419	109.018	79.727	63.658	24.328	38.998	473.032	473.032	-
Manutenção Eventuais	-	22.355	8.341	21.433	8.237	1.073	4.162	6.141	71.741		
Locação caçambas	-	3.500	1.600	1.200	1.200	2.800	400	1.200	11.900		
Contabilidade	-	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	7.796		
Honorários Advocatícios	-	-	8.950	-	3.118	13.636	-	-	25.705		
Serviço de Impermeabilização	-	25.406	-	13.306	3.614	-	-	-	42.326		
Rescisão	-	-	-	1.737	20.586	10.343	-	9.554	42.220		
Uniformes	-	977	547	1.648	2.157	2.417	420	480	8.646		
Gás	-	67	67	-	573	201	68	95	1.070		
DARF (Retenção empresas terceirizadas)	-	-	-	650	558	-	-	-	1.208		
Despesas bancárias	-	224	207	214	218	235	201	196	1.496		
Engenharia	-	-	-	-	-	-	2.098	2.098	4.195		
IPTU	-	2.189	-	-	-	-	-	-	2.189		
Manutenção de Piscina	-	-	-	-	-	-	-	1.795	1.795		
Serviços extras esgoto e cx. de gordura	-	450	1.885	580	4.246	-	-	-	7.161		
Assembly	-	-	4.350	-	-	-	-	-	4.350		
Locação de equipamentos	-	-	-	6.180	1.500	-	-	-	7.680		
Materiais para manutenção e pintura	-	20.118	38.856	28.987	16.217	12.642	4.991	8.128	129.939		
Obra Muro	-	-	-	3.125	3.125	3.125	3.125	3.125	15.625		
Impostos e taxas	-	-	2.932	3.253	2.356	3.258	3.098	2.250	17.148		
DARM (PCRJ) - ISS	-	-	-	5.559	1.643	1.643	-	-	8.845		
Serviços de informática	-	-	-	10.631	-	-	-	-	10.631		

Orçamento base zero



É uma abordagem para planejamento e orçamentação que inverte a lógica tradicional desse processo.



Orçamentação Tradicional

Na orçamentação tradicional é utilizada uma abordagem incremental, na qual os gestores condominiais justificam apenas as variações em relação aos anos anteriores, baseados na suposição de que o *baseline* dos anos anteriores está implicitamente aprovado.

Como funciona o Orçamento Base Zero?

Em um orçamento base zero, cada item do orçamento precisa ser explicitamente aprovado, e não apenas as alterações em relação ao ano anterior. Durante o processo de revisão do orçamento, nenhuma referência é feita ao nível de despesas do ano anterior. O processo de orçamento base zero requer que a solicitação orçamentária seja revisada e avaliada completamente, a partir de uma "base zero". Este processo é independente do orçamento total ou de seus itens individuais aumentarem ou diminuírem em relação aos exercícios dos anos anteriores.



Vantagens

Melhoria Operacional

Compete aos gestores a busca de melhorias operacionais que tenham um melhor custo x benefício

Alocação Eficiente

Permite uma alocação eficiente dos recursos, uma vez que a alocação é baseada nas necessidades e benefícios, e não no histórico

Detecção de Inflação

Ajuda a detectar orçamentos inflacionados

Empresas de Serviços

É útil para empresas de serviços cujos outputs sejam difíceis de identificar

Motivação

Aumenta a motivação do quadro de pessoal ao dar maior iniciativa e responsabilidade pela tomada de decisões

Comunicação

Aumenta a comunicação e coordenação dentro da organização

Mais Vantagens

- Identifica e elimina processos obsoletos ou que não agregam valor (desperdícios)
- Encoraja os gestores a olhar criticamente para a forma como os serviços são prestados
- Identifica oportunidades de terceirização
- Os centros de custo são obrigados a identificar sua missão e sua relação com os objetivos estratégicos da organização

Quais as Desvantagens?

Tempo

Consome muito mais tempo do que a orçamentação tradicional, de base incremental

Justificativa Detalhada

Obriga a justificar cada item de despesa do orçamento, o que pode prejudicar departamentos de pesquisa e desenvolvimento enquanto departamentos de produção são beneficiados

Treinamento

Requer treinamento específico dos gestores, devido a maior complexidade face à orçamentação tradicional

Desafios Adicionais

- Numa organização grande, a quantidade de informação necessária para suportar o processo de orçamentação base zero pode se tornar intratável
- A honestidade dos gestores deve ser confiável e uniforme, pois um gestor propenso a exagerar pode distorcer os resultados do orçamento

Na prática

Notamos uma resistência dos Síndicos e Gestores, justamente por demandar mais tempo na sua confecção, entretanto, esta modalidade irá de encontro aos objetivos e do planejamento estratégico (caso haja) da gestão.





**E a Reforma Tributária pode
influenciar no orçamento
condominial?**

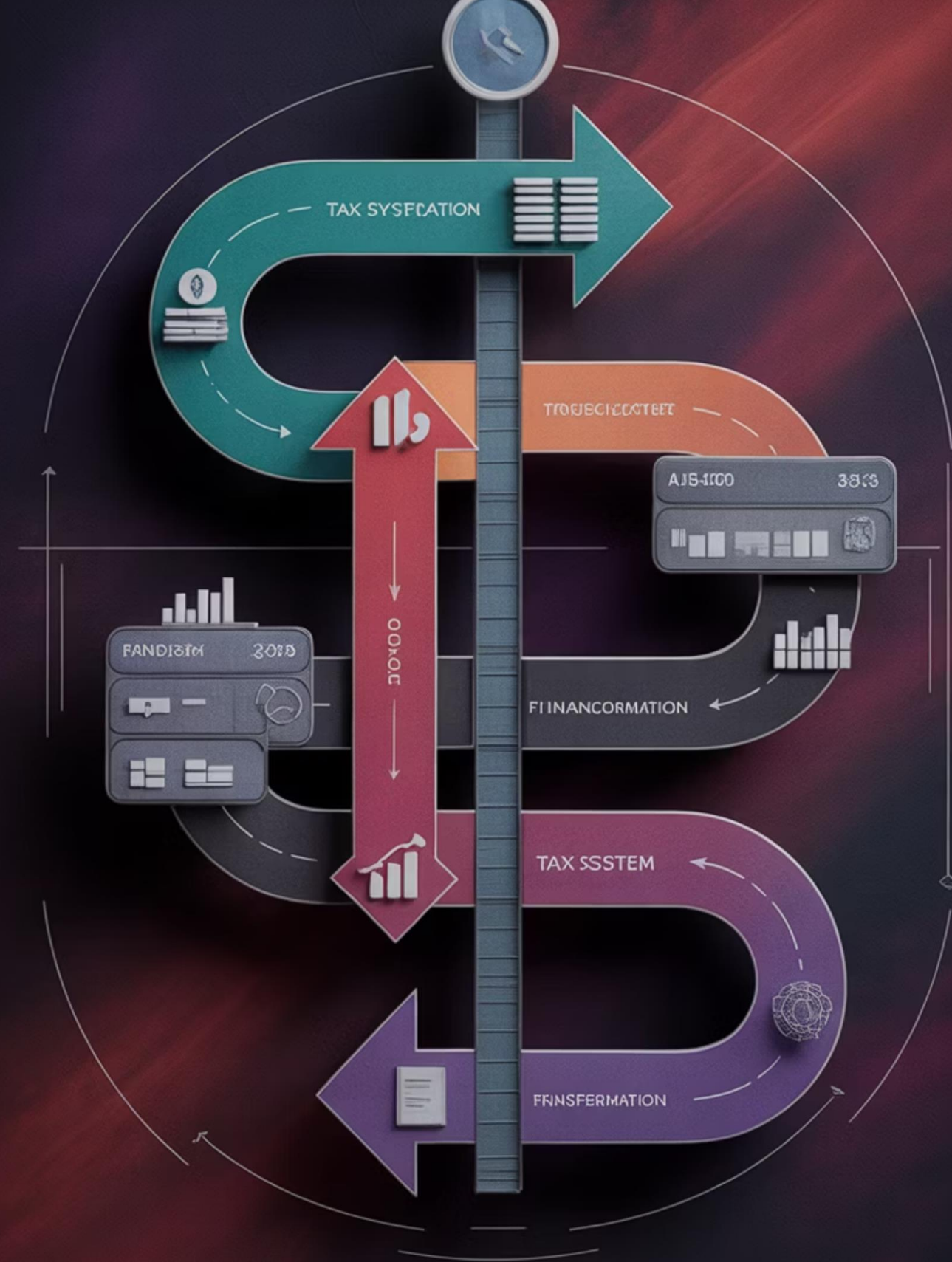
Impactos da Reforma Tributária

Veremos os possíveis impactos da atual Emenda Constitucional 132/2023 e da Lei Complementar 214/2025 (modelo de reforma tributária de consumo no Brasil) para os condomínios, considerando o fato de que os condomínios são entes que consomem predominantemente serviços (limpeza, segurança, manutenção, portaria etc.) mais do que produtos.



Resumo do novo modelo tributário

Antes de entrar nos impactos específicos para condomínio, vale recapitular o que muda no sistema tributário.



Mudanças no Sistema Tributário

IVA Dual

A reforma cria um modelo de IVA (imposto sobre valor agregado) dual: de um lado a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência da União; de outro a Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência de estados e municípios.

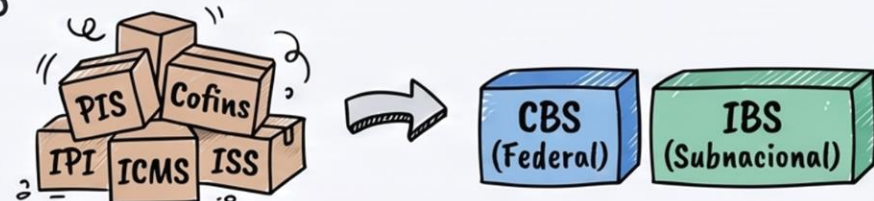
Extinção de Tributos

Tributos como ISS (serviços municipais), ICMS (produtos/estadual) e PIS/COFINS (federais) sofrerão extinção ou transformação para dar lugar ao novo modelo.

Regulamentação Pendente

Porém, ainda há muitos detalhes a regulamentar – alíquotas, setores especiais, transição etc. As normas já aprovadas estabelecem bases, mas continuam pendentes atos normativos.

Cronograma da Reforma Tributária: A Jornada até 2033



Contexto: Migração gradual do sistema complexo atual para o modelo de IVA Dual (CBS e IBS). Começa em 2026, conclusão total em 2033.



Período de adaptação operacional com alíquotas reduzidas (0,9% CBS e 0,1% IBS) para testar sistemas.



2027: A Primeira Grande Mudança

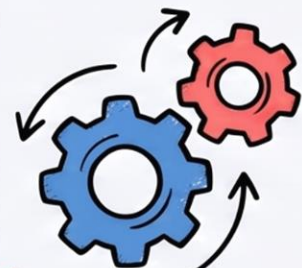
- Extinção do PIS/Cofins
- Início da CBS e do Imposto Seletivo
- IPI reduzido a zero.

2029-2033: O Fim do ICMS e ISS

Redução Progressiva das Alíquotas Antigas

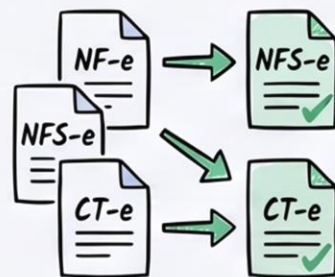
Ano	Parcela Remanescente (ICMS/ISS)
2029	90%
2031	70%
2033	0% (Extintos)

O Que Muda na Prática



Novo IVA Dual

A CBS (Federal) substitui PIS/Cofins, enquanto o IBS (Subnacional) substitui os atuais ICMS e ISS.



Adaptação dos Documentos Fiscais:

Empresas devem atualizar layouts para incluir campos de CBS/IBS.



Ação Imediata: Revisão de Sistemas

Crucial validar cadastros fiscais e atualizar softwares de faturamento para evitar erros de apuração.

Por que os condomínios merecem atenção especial?

Para a gestão condominial (edifícios residenciais ou mistos) há algumas características que tornam o impacto relevante:

Os condomínios como ente de consumo

Compram (ou contratam) **serviços** (limpeza, portaria, segurança, manutenção técnica, paisagismo, etc.) com frequência elevada e recorrente. Em muitos casos, a maior parte da "cota condominial" se destina a serviços e encargos com pessoas, manutenção, terceirizados.

Impacto indireto da tributação

Como consumidor desses serviços, o condomínio é afetado **indiretamente** pela tributação desses prestadores, ou por mudanças que incidem sobre o "consumo de serviços". Os custos desses serviços se refletem diretamente nas despesas do condomínio.

Cliente de serviços afetados

Em resumo: o condomínio não é fornecedor, mas "cliente" de muitos serviços afetados pela reforma — isso torna crucial o entendimento de como a carga tributária e os contratos serão impactados.

Principais impactos previstos para os condomínios

Elevação potencial dos custos de serviços

- Serviços como limpeza, segurança, portaria, manutenção terceirizada são citados como setores que poderão sofrer elevação da carga tributária com a nova sistemática de IVA.
- A razão: muitas empresas de serviços possuem pouca cadeia produtiva para gerar créditos tributários (ex: mão de obra é insumo principal, que não gera crédito). Logo, quando a alíquota "IVA" for elevada, haverá repasse ao cliente final (o condomínio).





Condomínio

Não é diretamente sujeito ao novo tributo



Aumento de Gastos

Sufrerá **indiretamente** via aumento dos gastos com os serviços contratados



Planejamento

Síndicos, administradoras e condôminos precisam prever esse "efeito colateral"

Impacto indireto na cota condominial

Mesmo que o condomínio em si não seja diretamente sujeito ao novo tributo, ele sofrerá **indiretamente** via aumento dos gastos com os serviços contratados.

Assim, os síndicos, administradoras e condôminos precisam prever esse "efeito colateral" e incorporar no planejamento orçamentário



Receitas Acessórias do Condomínio

Possível tributação de receitas "acessórias" do condomínio

Existe a ainda a possibilidade que receitas do condomínio, como por exemplo os aluguéis de áreas comuns possam vir a ser objeto de incidência ou de nova interpretação tributária.

Mesmo que tais receitas sejam pontuais ou não visem lucro, a nova sistemática poderá trazer obrigações acessórias ou recolhimento que antes não eram considerados. Isso demanda atenção no controle contábil e na documentação.

Implicações práticas para a gestão de condomínios

Revisão orçamentária e provisão para possível aumento de custos

No processo orçamentário do condomínio, eventualmente considerar, a depender da conversa com os prestadores de serviços, a projeção de aumento de custos de serviços terceirizados.

Análise dos prestadores de serviço

01

Verificar preparação

Verificar junto aos prestadores de serviço (limpeza, segurança, manutenção) se eles estão preparados para a transição tributária.

02

Solicitar documentação

Solicitar ao prestador de serviços: plano de adequação tributária, possível repasse de custos, comprovação de cumprimentos de obrigações.

Avaliar alternativas

Avaliar se há possibilidade de buscar fornecedores mais eficientes ou com melhor estrutura tributária, para mitigar aumento de custo.



Controle de receitas acessórias

- Verificar se o condomínio possui receitas que possam ser objeto de tributação (aluguel de espaço comum, publicidade, multas, etc.), e acompanhar como a reforma tratará esses fluxos.
- Garantir documentação adequada dessas receitas, discriminação correta em demonstrações contábeis, para evitar surpresas tributárias.





Transparência para condôminos e comunicação



Comunicação clara

Dado que há expectativa de aumento da carga de custos, é importante explicar aos condôminos (em assembleia ou boletim) os fatores externos que podem levar ao aumento da cota condominial (ex: impacto da reforma tributária nos serviços).



Plano de resposta

Preparar plano de resposta a questionamentos: mostrar quais serviços são mais vulneráveis (ex: manutenção preventiva, terceirização de mão de obra) e que medidas de gestão estão sendo tomadas para mitigar.

Assessoria Profissional



Contratação de especialista

Considerar a contratação ou consulta com um tributarista ou contador atualizado sobre a reforma, para verificar implicações específicas ao condomínio (variáveis: localidade, porte, regime de contratação de serviços).



Documentação estruturada

Documentar a estrutura de custos, contratos e despesas. Isso facilitará auditoria ou adaptação quando as novas regras estiverem em vigor.

Principais "alertas" para a administração condominial

■ Alíquotas definidas

Ficar atento às alíquotas definidas para o IBS/CBS: se forem elevadas, o impacto será maior.

■ Adaptação dos prestadores

Verifique se os prestadores de serviço contratados já estão adaptados à nova sistemática (em termos de faturamento, retenções, obrigações acessórias).

■ Clareza contratual

Tenha clareza sobre quem repassará o impacto tributário em seu contrato.

■ Alternativas de redução

Considere alternativas para redução de custo: concorrência, renegociação, aumento de produtividade (por exemplo automações, redução de serviços manualizados).



Algumas premissas a se considerar

- ✓ O Condomínio arrecada para pagar
- ✓ O relatório de caixa pode mascarar a insuficiência de recurso financeiro



Caixa



Orientação Comum encontrada nas Convenções

É comum que algumas convenções tragam a orientação de que "o Saldo de Caixa remanescente será incorporado ao próximo período de gestão, e no caso de ser negativo, este deverá ser rateado entre os condôminos..."

E o que significa "Saldo de Caixa"?

É o saldo em conta corrente, menos as obrigações já assumidas, pois pertencem ao mês corrente.



Saldo Final

Não contempla pagamentos que vencerão mês seguinte



Obrigações
trabalhistas



Obrigações
Tributárias



Parcelamentos
de compras



Provisões
Trabalhistas



Contas a Receber
inadimplência

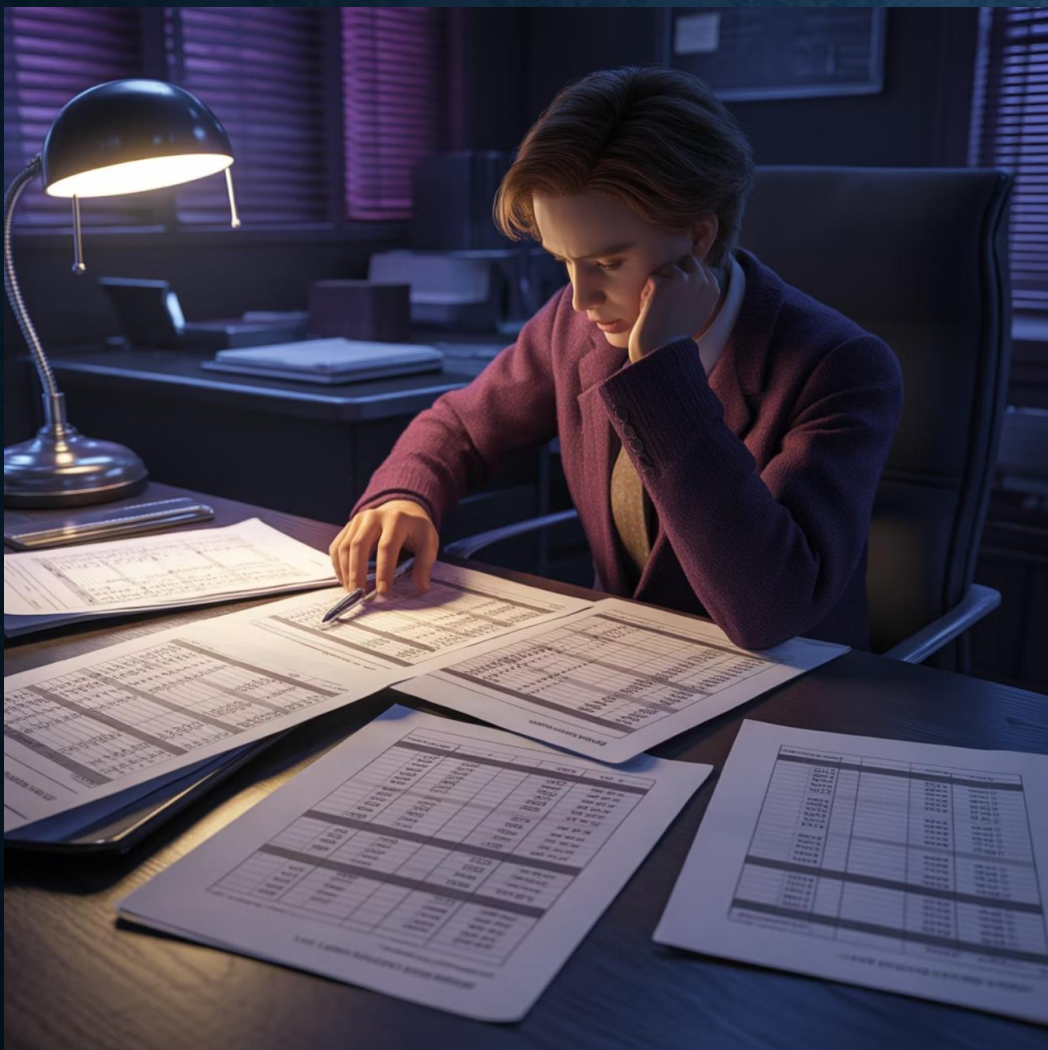


Ações Judiciais
de Provável perda

Para a definição assertiva de valores dos custos é preciso:



Cotar preços



Formar os seus papéis de trabalho da preparação do orçamento com a pesquisa de preços (recomendado 3 por segmento)

Negociar Contratos

Verificar a possibilidade de negociar menores reajustes

Verificar a possibilidade de manutenção de preços na renovação do contrato



Pesquisar possíveis possibilidades de impactos externos



Pesquisar possíveis possibilidades de impactos externos

Segunda-Feira, 27 de Outubro de 2025

 Céu Limpo 21°C









 Home

 Releases ▾

 Web Stories

 Últimos Releases

 Conheça a SDN

 Contato

Início » Editoria » SDN Releases

ÚLTIMAS NOTÍCIAS - BRASIL

Após forte alta em 2025, conta de luz deve subir novamente em 2026

Com alta de 7% em 2025, projeções indicam aumento de até 8% nas tarifas em 2026; alternativas como energia por assinatura e mercado livre se fortalecem como soluções mais acessíveis

Fonte: <https://portal.saladanoticia.com.br/noticia/21678/apos-forte-alta-em-2025-counta-de-luz-deve-subir-novamente-em-2026>

Economia

Iguá fecha acordo com o governo do RJ e reajuste na tarifa de água será de 1,51% em 2026

Iguá Saneamento acerta com o governo do RJ reequilíbrio de contrato e garante reajuste de 1,51% na tarifa de água a partir de janeiro de 2026; novos aumentos já estão previstos até 2028.

Por Redação Diário do Rio - 8 de junho de 2025

<https://diariodorio.com/igua-fecha-acordo-com-o-governo-do-rj-e-reajuste-na-tarifa-de-agua-sera-de-151-em-2026/>



Processo de Elaboração do Orçamento Condominial

Após conhecer o condomínio e suas reais necessidades, é hora de preparar a previsão orçamentária, que deve estar também alinhada ao plano de gestão do síndico.

Forma de Confecção do Orçamento

01

Preparação da Planilha Detalhada

Desenvolva uma planilha completa projetando os 12 meses de gastos do condomínio, garantindo visibilidade total do fluxo financeiro anual.

03

Fundamentação de Todos os Valores

Justifique cada item orçamentário com base em histórico de gastos, contratos vigentes, índices de reajuste e necessidades identificadas no condomínio.

02

Segregação por Grupos de Contas

Organize todas as despesas em categorias específicas: manutenção, pessoal, utilidades, seguros, fundo de reserva e outras despesas operacionais.

04

Revisão e Validação Técnica

Revise todos os cálculos, verifique a adequação dos valores e valide a proposta com o conselho consultivo antes da apresentação em assembleia.

Apresentação em Assembleia

Preparação para a Assembleia

A apresentação do orçamento em assembleia é um momento crucial na governança condominial. O síndico deve preparar uma exposição clara, objetiva e fundamentada de todas as projeções financeiras.

Durante a assembleia, é essencial demonstrar transparência absoluta, apresentando não apenas os números finais, mas também a metodologia utilizada, as premissas adotadas e os critérios de rateio entre as unidades.

Elementos da Apresentação

- Planilha detalhada dos 12 meses
- Comparativo com exercício anterior
- Justificativas de variações significativas
- Propostas de fundo de reserva
- Abertura para questionamentos



Registro em Ata e Validação do Rateio



Fazer Constar na Ata

A planilha orçamentária aprovada deve ser anexada integralmente à ata da assembleia, garantindo registro formal e legal da decisão coletiva.

$$\frac{f}{dx}$$

Conferir o Rateio

Após a aprovação, verifique meticulosamente se o rateio das despesas por está correto, seguindo os critérios estabelecidos na convenção condominial.

Importância do Registro Adequado

Aspectos Legais

O registro correto em ata confere validade jurídica ao orçamento aprovado, protegendo tanto a gestão quanto os moradores em eventuais questionamentos futuros.

A ata deve incluir: data da assembleia, quórum presente, votação obtida e a planilha completa como anexo indissociável.

Verificação do Rateio

Confirme que os valores foram distribuídos corretamente entre as unidades, respeitando frações ideais, áreas privativas ou critérios específicos estabelecidos.

Erros no rateio podem gerar cobranças indevidas e comprometer a relação de confiança com os condôminos.

Monitoramento Orçamentário



Análise Mensal

Revisar a execução orçamentária mensalmente para identificar tendências e padrões.



Assembleia extraordinária

Convocar assembleia quando necessário para apresentar variações significativas.



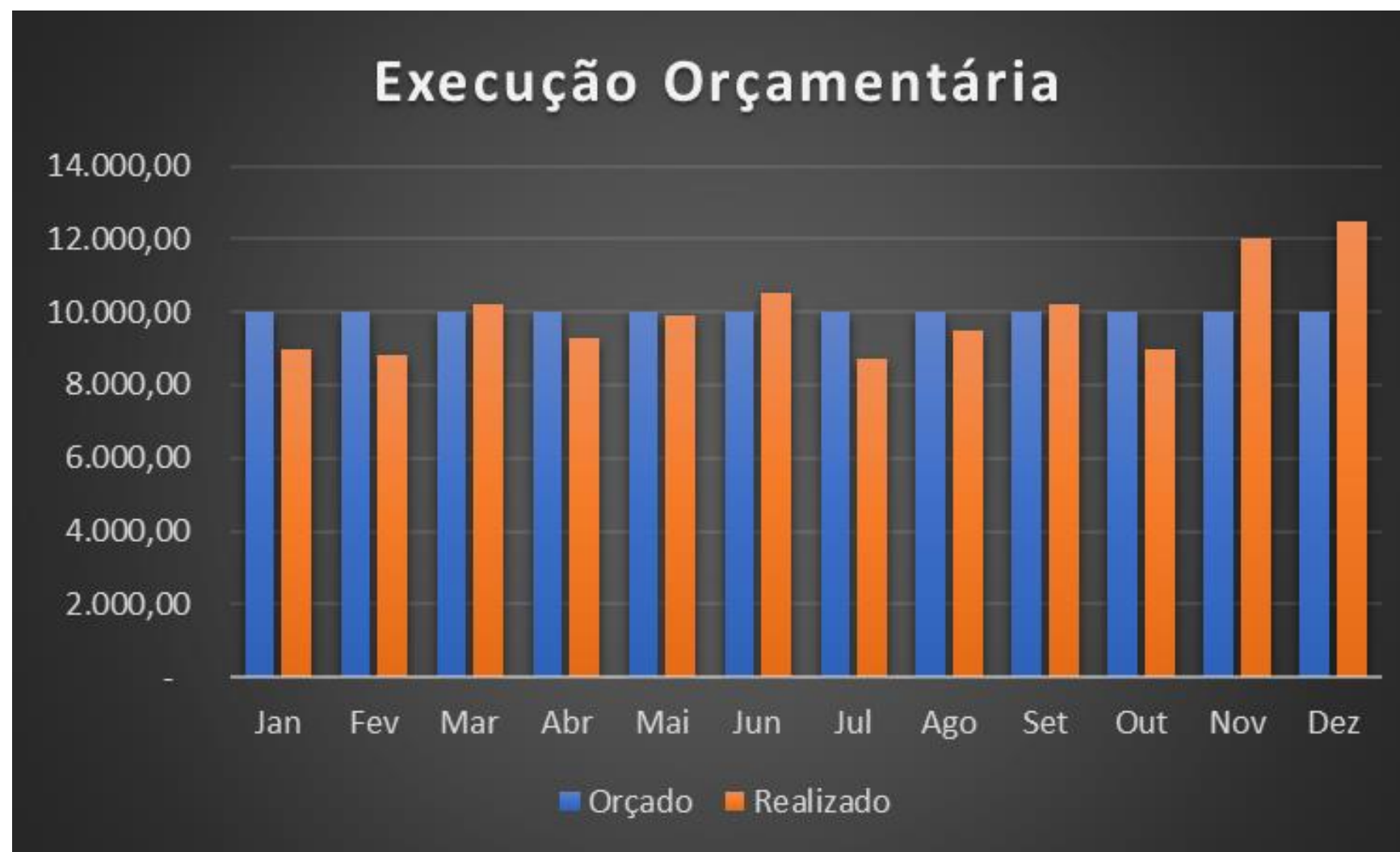
Comunicação Imediata

Informar o Conselho e Moradores sobre distorções relevantes assim que detectadas.



Acompanhamento Orçamentário

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
Orçado	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	120.000,00
Realizado	9.000,00	8.800,00	10.200,00	9.300,00	9.900,00	10.500,00	8.700,00	9.500,00	10.200,00	9.000,00	12.000,00	12.500,00	119.600,00



Acompanhamento Orçamentário

3.1 JANEIRO A DEZEMBRO DE 2022 (RATEIO ORDINÁRIO)

Rateio Ordinário	Total Orçado	Realizado													Variação	
		jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	Total	R\$	%
Administrativo	38.400	10.040	2.648	5.951	1.872	856	1.282	1.161	772	5.469	5.640	6.219	515	42.424	4.024	10,48%
Concessionárias de Serv. Públicos	984.600	89.995	100.599	116.357	97.105	123.723	94.059	121.551	66.526	86.134	68.578	93.015	93.097	1.150.737	166.137	16,87%
Contratos de Prestadoras de Serviços	4.548.600	379.251	380.338	380.790	381.515	399.080	396.894	402.936	403.452	388.296	405.791	404.146	428.261	4.750.750	202.150	4,44%
Mat. De Manutenção e Conservação	241.200	22.425	22.079	20.898	30.711	21.514	20.420	24.533	40.959	32.642	41.620	39.523	43.275	360.599	119.399	49,50%
Outros	12.000	699	755	600	1.333	-	440	343	346	118	-	104	-	4.738	(7.262)	-60,52%
Pessoal	1.455.600	113.060	106.367	125.133	125.123	150.383	115.868	141.491	115.973	98.647	146.235	132.973	134.285	1.505.537	49.937	3,43%
Total	7.280.400	615.469	612.787	649.729	637.659	695.556	628.963	692.015	628.028	611.305	667.864	675.979	699.433	7.814.785	534.385	7,34%



Princípios Fundamentais de Contabilidade

RESOLUÇÃO CFC Nº 750/93 — ART. 3º

O Art. 3º da Resolução CFC nº 750/93 estabelece os sete **Princípios Fundamentais de Contabilidade** que norteiam toda a escrituração — inclusive a condominial.

Profissionalização **Necessária**

A Realidade das Operações

Ainda que a gestão condominial **não vise lucro**, suas operações englobam atividades de naturezas:

- Contábeis
- Fiscais
- Econômicas
- Financeiras
- Trabalhistas

A Conclusão Inevitável

Por essa razão, os condomínios necessitam de **profissionalização**, e a **auditoria preventiva** passou a fazer parte essencial desse processo.

A gestão amadora é um **risco real** para o patrimônio coletivo — e um risco sem volta quando os passivos já estão formados.

O Futuro Normativo – ITG 2002 e ITG 2005

Há uma movimentação crescente do **CRC-RJ e de outros estados** para a definição de uma normativa para a prestação de contas condominiais. A intenção não é "inventar a roda", mas **definir uma norma clara** para o segmento.



ITG 2002 (R1)

Norma para entidades **sem finalidade de lucros** — modelo mais próximo do condomínio e base para a futura regulamentação específica



ITG 2005

Evolução normativa em discussão que deverá **eleva o padrão** da prestação de contas condominial a nível profissional e auditável



Os Sete Princípios — CFC nº 750/93

Entidade

O patrimônio do condomínio não se confunde com o dos condôminos ou do síndico.

Continuidade

Os negócios continuarão funcionando por períodos indeterminados.

Oportunidade

Registro deve ser feito no momento certo, sem omissões ou atrasos.

Valor Original

Registro pelo valor original da transação, sem ajustes arbitrários.

Competência

Receitas e despesas reconhecidas no período a que se referem.

Prudência

Na dúvida, adotar sempre a opção mais conservadora e segura.

 **Atualização Monetária:** o sétimo princípio determina o reconhecimento dos efeitos da variação do poder aquisitivo da moeda.

Ativo — Bens e Direitos

O **Ativo** é a parte positiva do patrimônio. Registra todos os bens e direitos do condomínio, divididos em grupos:

Bens Numerários

Saldo das contas **Caixa** e **Bancos** — recursos imediatamente disponíveis.

Estoques e Bens de Venda

Produtos, matérias-primas e embalagens mantidos pelo condomínio.

Ativo Permanente (Imobilizado)

Terrenos, edificações, instalações, móveis, máquinas, equipamentos e ferramentas.

Direitos com Terceiros

Vendas a prazo, adiantamentos de salários e demais valores a receber.



Contas a Receber — Cotas Condominiais

O controle de **Contas a Receber** envolve a emissão e acompanhamento das cotas condominiais mensais, com conciliação diária para identificar cotas pagas e não pagas.

Conciliação Diária

Manter atualizado o controle de quais unidades pagaram e quais estão em aberto — base essencial para a gestão da inadimplência.

Giro de Recebimento

O controle permite conhecer o perfil dos devedores: frequência de atraso, valores envolvidos e histórico de pagamento.

Estratégia de Cobrança

A partir dos dados, o síndico ou administradora define o melhor canal de cobrança para cada caso.



Contas a Receber — Idade dos Saldos

Conhecer a **idade dos saldos** é fundamental para uma gestão eficiente dos recebíveis. Permite classificar os débitos entre **Circulante** (curto prazo) e **Não Circulante** (longo prazo) e provisionar adequadamente o recebimento.

1

2

Até 30 dias

Cobrança administrativa pela própria administradora — notificação e contato direto.

Até 60 dias

Encaminhamento ao escritório de cobrança especializado — cartas e negativação.

3

4

Até 90 dias

Manutenção no escritório de cobrança com acréscimo de juros e multa contratuais.

Acima de 90 dias

Ação judicial — cobrança via advogado com registro de inadimplência formal.

Contas a Receber — Exemplo Prático

Condomínio Modelo: 300 unidades | Cota: R\$ 100,00 | Arrecadação mensal: R\$ 30.000,00

Faixa de Atraso	Unidades	Valor (R\$)	Tipo de Cobrança	Classificação
Até 30 dias	5	R\$ 500,00	Administrativa (Adm)	Circulante
Até 60 dias	6	R\$ 600,00	Escritório de Cobrança	Circulante
Até 90 dias	7	R\$ 700,00	Escritório de Cobrança	Circulante
Acima de 90 dias	3	R\$ 300,00	Judicial	Não Circulante
Total	21	R\$ 2.100,00	—	após 360 dias 7% inadimplência

O Que É Controle Patrimonial?

O controle patrimonial é o conjunto de práticas que permite ao condomínio **conhecer, registrar e acompanhar todos os bens** que compõem suas áreas comuns: móveis, equipamentos, sistemas e infraestrutura.

Base Administrativa

Fundamento da gestão financeira e operacional do condomínio

Previsibilidade

Sustenta o plano de manutenção e reposição de bens

Realidade Condominial

Menos complexo que empresas, mas igualmente essencial



Por Que Controlar os Bens?

O Risco de Não Controlar

Não raro, os condomínios não possuem controle da relação de bens nem do estado de conservação – por entenderem que, por não serem empresas, não há essa necessidade. Esse entendimento é um **risco real** para toda a coletividade.

Consequências da Ausência de Inventário

- Impossibilidade de planejar manutenções preventivas
- Dificuldade para prever substituições necessárias
- Exposição a perdas e desvios não identificados
- Incapacidade de comprovar a guarda do patrimônio coletivo
- Prestação de contas deficiente ao corpo condominial

 O controle patrimonial protege o patrimônio de todos os condôminos.

Depreciação: Conceito

A depreciação é o reconhecimento do desgaste natural do bem ao longo do tempo, distribuindo seu custo de aquisição pelo período de vida útil estimado. É um conceito contábil essencial para qualquer gestão patrimonial responsável.

Por Que Depreciar?

Para que o valor registrado do bem reflita sua condição real e subsidie decisões de reposição

Grupos de Bens

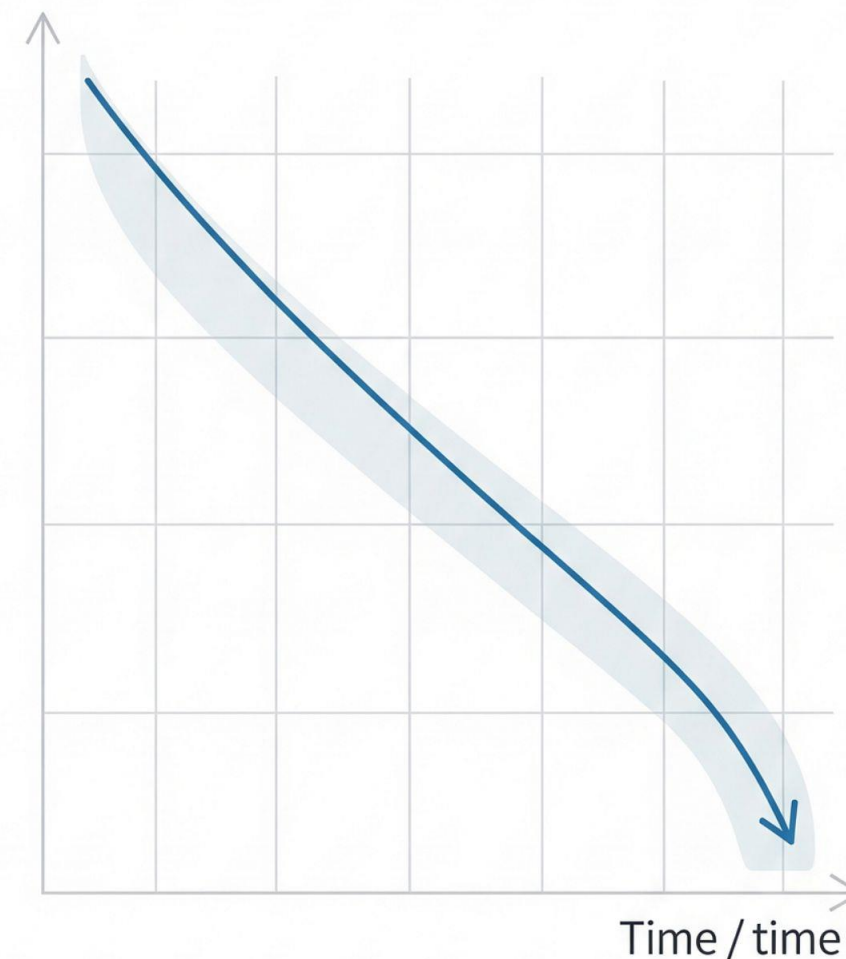
Cada categoria de bem possui expectativa de vida útil própria, não mais vinculada à tabela tributária

Aplicação Condominial

Orienta o planejamento financeiro e o fundo de reserva para reposição de bens

ACCOUNTING INFOGRAPHIC

Asset Value reduction



Depreciation

Passivo — Obrigações com Terceiros

O **Passivo** é a parte negativa do patrimônio — registra todas as obrigações a pagar ou a recolher com terceiros, presentes e futuras.



Fornecedores

Valores a pagar a prestadores de serviço e fornecedores de materiais.



Empréstimos e Financiamentos

Obrigações contratuais de longo e curto prazo com instituições financeiras.



Folha e Provisões

13º salário, férias com adicionais e respectivos encargos sociais a recolher.



Impostos e Contribuições

Tributos e contribuições a recolher: INSS, FGTS, PIS e demais encargos.

Contas a Pagar — Pessoal, Encargos e Provisões

Pessoal e Encargos

Salários, indenizações, pensão alimentícia, FGTS, INSS, contribuições e PIS sobre a folha de pagamento.

Prestadores e Materiais

Fornecedores de manutenção: elevadores, jardim, piscina, portaria e demais serviços contratados.

Provisões Trabalhistas

Provisão de férias com adicional de 1/3, provisão de 13º salário e respectivos encargos previdenciários.

Retenções de Impostos

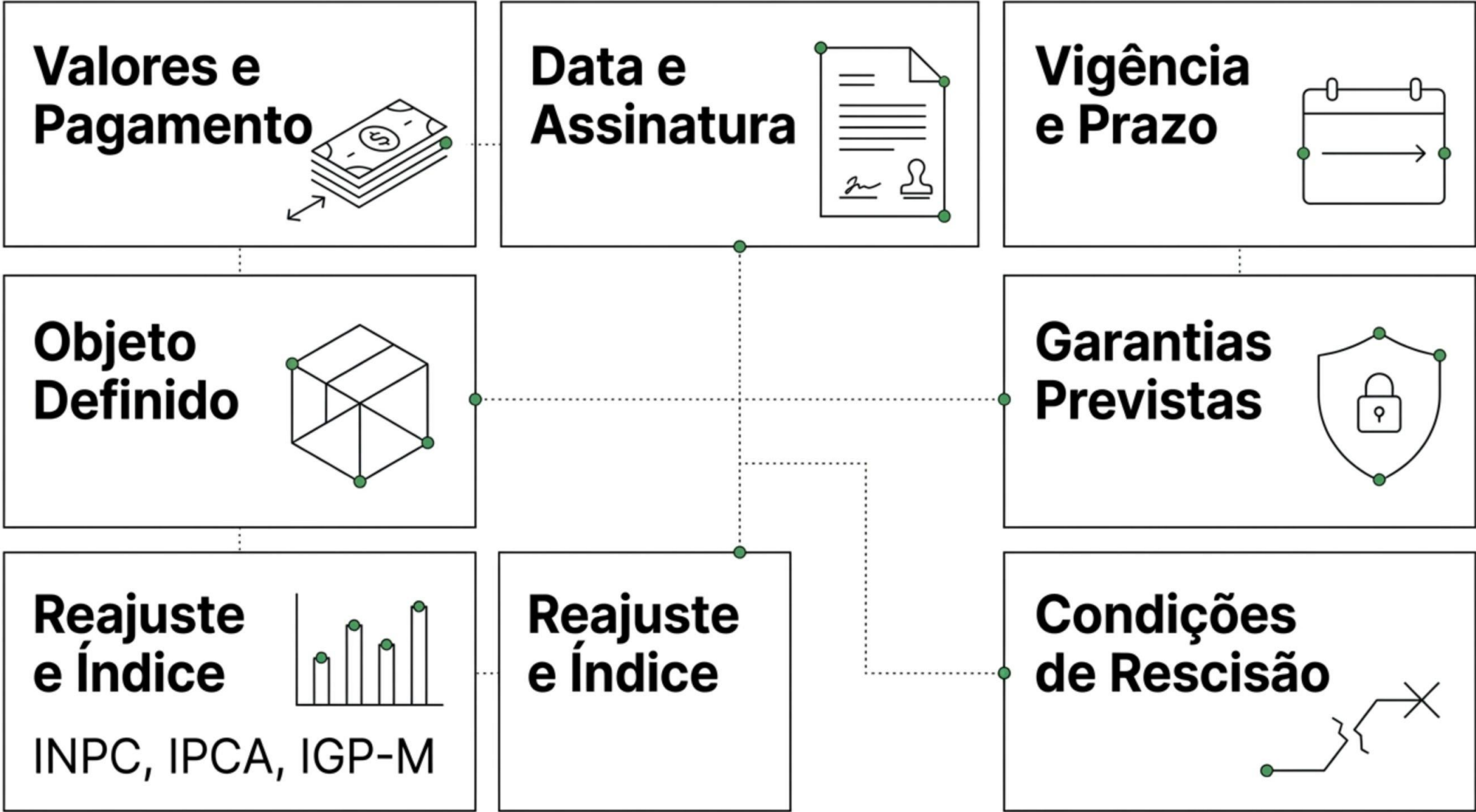
INSS retido de terceiros, PIS retido de terceiros e demais retenções obrigatórias sobre pagamentos a prestadores.

Contingências

Provisão para processos trabalhistas com perda provável — registrada no passivo conforme avaliação jurídica.

Contratos — Pontos de Atenção

Ao revisar ou firmar contratos, o síndico deve verificar sistematicamente todos os itens abaixo. Nenhum elemento pode ser negligenciado.



Pasta do Fornecedor — Documentação

A pasta de cada fornecedor deve estar sempre atualizada e disponível para consulta por qualquer interessado — síndico, conselheiro ou auditor.

Documento	Observação
Última alteração contratual da empresa	Verificar quadro societário atualizado (QSA)
Cartão CNPJ com QSA	Consultar periodicamente no site da Receita Federal
Contrato e aditivos assinados	Todos os aditivos devem estar arquivados em ordem cronológica
Certidões negativas (CND Federal, FGTS, TST, Justiça Federal)	Atualizar semestralmente ou antes de novos pagamentos
Dados bancários e contatos	Telefone, endereço e e-mail atualizados
Termo de quitação anual	Emitir ao final de cada exercício contratual
Notas fiscais (últimos 5 anos)	Obrigatório para fins de fiscalização tributária
Registro em conselho de classe (CRC, OAB, CRA)	Quando a profissão exigir regulamentação específica

Passivos Contingentes — Perda Provável, Possível e Remota

Em demandas judiciais, os assessores jurídicos são consultados quanto à probabilidade de êxito ou perda. O tratamento contábil varia conforme o grau de risco:

Perda Provável

Deve ser **reconhecido como passivo** — há razoável certeza do pagamento futuro. Exige provisionamento imediato no balanço.

Perda Possível

Deve ser **relatado em Notas Explicativas**, sem reconhecimento no passivo — risco existe, mas desfecho ainda incerto.

Perda Remota

Apenas **acompanhamento gerencial** — não representa risco real de pagamento no momento. Não impacta o balanço.

Receitas no Condomínio

As **Receitas** representam todos os fatos operacionais e não operacionais realizados que **aumentam o ativo** — seja com entrada de numerário no caixa/banco, seja pelo saldo de contas a receber.

Cotas Condominiais

Principal fonte de receita — arrecadação mensal das unidades para custeio das despesas comuns.

Fundos

Fundo de Reserva e fundos
específicos arrecadados junto às
cotas — destinados a despesas
extraordinárias.

Locação de Áreas Comuns

Receitas provenientes do uso de salão de festas, vagas de garagem e espaços compartilhados.



Custos e Despesas

Custos

Gastos ligados **diretamente** à produção ou manutenção do condomínio:

- Matéria-prima e insumos
- Folha de pagamento e pró-labore
- Encargos sociais
- Depreciação de máquinas
- Aluguel, água e energia elétrica

Despesas

Gastos necessários para desenvolver as demais atividades — **administrativas, comerciais e financeiras**:

- Honorários de administradora
- Material de escritório e limpeza
- Seguros obrigatórios
- Juros e tarifas bancárias
- Assessoria jurídica e contábil

📌 Tanto custos quanto despesas representam **sacrifícios financeiros** na obtenção de produtos, mercadorias ou serviços.



A Necessidade de Transparência

O condomínio que ainda não se deu conta da necessidade de **transparência na gestão**, da utilização de ferramentas de tecnologia e de controle tende a **colapsar suas contas**.

Condomínios de médio e grande porte possuem grandes estruturas de áreas comuns que requerem uma série de manutenções e serviços — e tudo isso tem um custo crescente e previsível. Ignorar essa realidade é o primeiro passo para a crise financeira coletiva.



Gestão sem transparência é risco real para o patrimônio de todos os condôminos.

Fechamento de Saldos

Cada conta bancária do condomínio deve ser fechada individualmente, demonstrando saldo anterior, entradas, saídas, transferências e saldo atual:

Fechamento dos Saldos

Grupo de Saldo	Saldo Anterior	Créditos	Débitos	Saldo Atual
Condomínio	2.665,95	43.145,37	44.071,96	1.739,36
Adiantamento/Caixa Pequeno	-200,00	0,00	0,00	-200,00
Retenção INSS	9.350,21	4.261,86	3.770,82	9.841,25
Retenção de Tributos e Impost	-2.650,12	595,14	586,44	-2.641,42
Água e Esgoto	15.746,01	2.310,23	6.801,45	11.254,79
Energia	46.492,06	40.803,20	40.803,18	46.492,08
Saldo Total :	71.404,11	91.115,80	96.033,85	66.486,06

Fechamento de Saldos

Cada conta bancária do condomínio deve ser fechada individualmente, demonstrando saldo anterior, entradas, saídas, transferências e saldo atual:

Grupo de Saldo	Saldo Anterior	Crédito	Débito	Saldo Final
Condomínio	(172.692,93)	435.151,86	495.956,07	(233.497,14)
Controle de Impostos	9.749,85	15.203,72	15.488,05	9.465,52
Acordo	12.511,28	1.563,91	-	14.075,19
Depósito em conta não identificados	211.931,71	-	-	211.931,71
Acordos parcelados	37.551,76	2.542,03	-	40.093,79
Totais	99.051,67	454.461,52	511.444,12	42.069,07

Fechamento de Saldos — Contas Bancárias

Cada conta bancária do condomínio deve ser fechada individualmente, demonstrando saldo anterior, entradas, saídas, transferências e saldo atual:

Fechamento de Saldos - Junho 2023					
Descrição	Saldo Anterior	Entradas	Saídas	Transferências	Saldo Atual
Conta Ordinária Própria	(227.853,34)	640.076,77	612.634,98	(27.608,68)	(228.020,23)
Conta Ordinária Própria Arrecadação Fundo de Reserva	169.343,87	21.243,34	-	-	190.587,21
Conta Ordinária Própria Arrecadação da Associação	51.051,17	-	21.076,45	-	29.974,72
Conta Ordinária Própria Pintura Fachadas	7.458,30	-	-	-	7.458,30
Fundo MAX Santander (AUTOMÁTICO)	11.309,05	1,67	-	2.975,24	14.285,96
Fundo DI REF Master Santander (Parte Fundo Reserva)	79.049,63	7.738,07	-	23.229,53	110.017,23
Fundo DI REF Master Santander (Parte Fundo Processo)	732.791,83	-	-	-	732.791,83
Conta Operacional - c/c Administradora	(61.511,57)	-	-	-	(61.511,57)
Conta Ordinária Associação	7.194,30	82.092,37	82.059,89	-	7.226,78
Conta Ordinária Própria Associação MAXCONTA	1.914,82	-	-	-	1.914,82
Caixa Interno	-	-	1.403,91	1.403,91	-
Total	770.748,06	751.152,22	717.175,23	-	804.725,05

Acompanhamento Contínuo da **Prestação de Contas**

Ferramenta de Gestão

O acompanhamento contínuo da prestação de contas é uma **ferramenta de gestão** que dirime riscos e norteia o Conselho Fiscal na tomada de decisões estratégicas.

Atua **antes** que os problemas se transformem em passivos, dando segurança à gestão e ao patrimônio coletivo.

O que o Acompanhamento Garante

- Prevenção de desvios e irregularidades
- Correção antecipada de rotas orçamentárias
- Subsídio técnico para o Conselho Fiscal
- Segurança jurídica para o síndico
- Confiança dos condôminos na gestão

Ação de **Correção** e Relatórios Mensais

Os **relatórios mensais de acompanhamento** permitem ao síndico e aos demais membros do corpo gestor a **correção de problemas identificados**, bem como o ajuste da rota de execução orçamentária.

→ **Identificação de Problemas**

Lançamentos incorretos, retenções indevidas ou documentos faltantes detectados no mês

→ **Ajuste Orçamentário**

Correção da execução orçamentária em tempo hábil, evitando déficits

→ **Percepção de Inadimplência**

Variações nos recebimentos de cotas são detectadas, permitindo ação imediata





O Desafio dos Conselheiros

O grande volume de assuntos que envolvem a administração condominial **dificulta as ações dos conselheiros**, que muitas vezes possuem sua atividade profissional ativa para administrar paralelamente ao mandato.

O Problema

- Tempo limitado dos conselheiros voluntários
- Complexidade técnica da gestão condominial
- Diversidade de áreas: contábil, fiscal, trabalhista

A Solução

É aqui que o **acompanhamento técnico especializado** entra como apoio, suprimindo a limitação de tempo e de conhecimento técnico específico dos conselheiros.

Auditoria como Apoio ao Conselho Fiscal

Conselho Fiscal Profissional

A auditoria preventiva atua como apoio ao Conselho Fiscal — ou como o próprio "**Conselho Fiscal Profissional**" — fornecendo relatórios mensais como balizadores de decisões.

Corretor de Estratégias

Por meio do acompanhamento contínuo da **execução orçamentária**, a auditoria sugere ajustes de procedimentos e de trajetória antes que os desvios se consolidem.

Relatórios Mensais como Baliza

O conselho decide com **base técnica sólida**, não por intuição — os relatórios de auditoria fundamentam cada parecer emitido ao síndico e à assembleia.

O que é Auditoria Permanente

A **auditoria permanente** (ou preventiva) é o **acompanhamento contínuo e mensal** das contas do condomínio — em vez de uma verificação tardia no encerramento do exercício, ela age **antes que os problemas virem passivos**.



**Análise da
Prestação de
Contas**



**Verificação por
Amostragem**



**Retenções e
Recolhimentos**



**Validação de
Documentos**



Apoio à Execução Orçamentária



Equipes **Multidisciplinares**

As empresas de auditoria possuem profissionais **multidisciplinares**, o que facilita análises em todas as áreas sensíveis da gestão condominial — do Departamento Pessoal à conformidade fiscal.

Financeira

Análise de fluxo de caixa e conciliações

Folha de Pagamento

DP, encargos e verbas rescisórias

Tributária

Retenções, recolhimentos e obrigações acessórias

Fiscal

Conformidade documental e enquadramento

Premissas de **Independência** e Profissionalismo

Independência

O auditor deve ser **independente** da administração, do síndico e da administradora. Sem independência, não há auditoria — há apenas referendo.

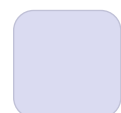
A independência é a **pedra angular** da credibilidade do trabalho de auditoria.

Profissional da Contabilidade

A auditoria deve ser conduzida por **profissional habilitado e registrado** no CRC, com responsabilidade técnica sobre o trabalho realizado.

- Registro ativo no CRC
- Responsabilidade técnica formal
- Conhecimento das normas do CFC
- Sigilo e ética profissional

Benefícios do Acompanhamento Contínuo



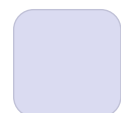
Redução de Riscos

Conferências mensais **dirimem os riscos da gestão** antes que se transformem em passivos irreversíveis para o condomínio



Apoio ao Conselho Fiscal

Relatórios mensais **balizam as decisões** do conselho com base técnica sólida e independente



Correção de Rotas

Ajuste da execução orçamentária em tempo hábil, evitando déficits e rateios extraordinários desnecessários



Percepção Antecipada da Inadimplência

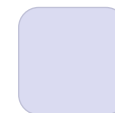
Variações nos recebimentos de cotas são detectadas precocemente, permitindo **ação imediata** de cobrança

Benefícios do Acompanhamento Contínuo



Transparência Real

Documentação idônea e **contas auditáveis** que sustentam qualquer questionamento de condôminos ou assembleia



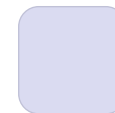
Proteção do Síndico

Respaldo técnico para a prestação de contas, reduzindo a exposição do síndico a questionamentos e responsabilizações



Aprovação Facilitada em Assembleia

Contas com **parecer de auditoria independente** têm aprovação mais fluida e legitimidade perante os condôminos



Governança Corporativa

Eleva o condomínio a **padrões profissionais de gestão**, comparáveis aos exigidos de empresas e entidades organizadas



MUITO OBRIGADO!

Email

sergio@indep.com.br

Instagram

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

Whatsapp

(21) 96474-9767



MATERIAL

https://drive.google.com/drive/folders/1S5gEsb6i1-AVQLyBwq6xq30_pAB6EQv3?usp=sharing

