

Título: Condomínio está com dívida. E agora?

Veículo: Condomínio SC

Cidade: Florianópolis (SC)

Data: 07.06.2017

Página: <http://condominiosc.com.br/jornal-dos-condominios/financas/2972-o-condominio-esta-com-divida-e-agora>

[Login](#) | [Anuncie](#) | [Guia de Fornecedores](#)

CondomínioSC
Informando o Síndico Catarinense

Pesquise: ex.: funções do síndico

[Jornal dos Condomínios](#) | [Seções](#) | [Canal do Síndico](#) | [Colunistas](#) | [Agenda](#) | [Guia de Fornecedores](#)

Finanças

O condomínio está com dívida. E agora?

07/junho/2017 - Sibyla Loureiro



Para a segurança do síndico e dos condôminos, todo condomínio deve ter contabilidade regular, diz o presidente do CRCSC.

Um dos maiores problemas para o condomínio é a inadimplência dos moradores. Mas, e quando a situação é inversa e o condomínio é que está devendo? O que fazer? “Trata-se de um desafio recorrente no dia a dia dos síndicos e que causa grandes impactos na administração, seja pela questão financeira no orçamento ou pelo aspecto moral”, avalia o presidente do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina (CRCSC), contador Marcelo Seemann. Para esclarecer as principais dúvidas na hora de resolver as despesas condominiais, o Jornal dos Condomínios entrevistou o presidente do CRCSC e o advogado Alberto Luis Calgaro, especialista em Direito Imobiliário.

Mas o que leva o condomínio a chegar a essa situação? Acumular pequenas dívidas? Pagar contas e tributos em atraso? Falta de planejamento? “Pela lógica, não deve faltar dinheiro para as contas, pois a arrecadação mensal da taxa de condomínio deve ser o necessário para cobrir todas as suas despesas mensais. Afinal, o condomínio não é uma empresa, não exerce atividade econômica e não possui lucro, mas tão somente realiza o rateio mensal das suas despesas entre os condôminos”, atesta Alberto Calgaro.

Segundo ele, o acúmulo de dívidas pelo condomínio, via de regra, é causado por má gestão do síndico - que gasta mais dinheiro do que poderia -, ou que calcula mal a previsão orçamentária para fixação do reajuste anual do valor da taxa condominial. Mas, de outro lado, afirma ele, há também as situações inesperadas como, por exemplo, um aumento imprevisível do percentual de inadimplência da taxa condominial, do reajuste de despesas com terceiros acima da inflação (salários de empregados, água, luz etc.).

Na verdade, diz Calgaro, é importante destacar que ser síndico é uma atividade complexa, pois ele administra o patrimônio de terceiros, assumindo inúmeras obrigações e, consequentemente, responsabilidades. “Ele é responsável pelo funcionamento do condomínio e, em alguns casos, pelos pagamentos e recebimentos. Sua responsabilidade é fazer a parte financeira de forma correta e prestar contas da arrecadação e utilização dos valores aos condôminos”, emenda Seemann.



Marcello Seemann, presidente do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina.

Assine nossa Newsletter

Digite seu email

6 + 4 =

ASSINAR

Laudo técnico para Condomínios
PRAVALIAR
Fone: (48) 32236363 | 99809377

Enquete

Como é controlada a portaria do seu condomínio?

Portaria Remota - 15%

Portaria 24 Horas Orgânico - 26.7%

Portaria 24 Horas Terceirizada - 24.7%

Controle de Acesso - 16.4%

Não possuímos - 18.5%

Total votos: 146

A votação para esta enquete foi encerrada em:
Junho 6, 2017

ENGECASS - A SOLUÇÃO PARA O ESTACIONAMENTO DO SEU CONDOMÍNIO
41 3520 2500 | 0800 478383

Versão Impressa

Jornal dos Condomínios

Quando o condomínio é o devedor

U



Como evitar transtornos

Para Alberto Calgato, é recomendável que o síndico busque o auxílio de profissionais para lhe assessorar na gestão. Uma boa empresa do ramo de administração e contabilidade condominial, por exemplo, saberá orientar o síndico sobre todas as obrigações legais, além de fazer o controle de folha de pagamento dos empregados do condomínio e a emissão das guias de recolhimento dos tributos e contribuições devidas.

Mesmo contando com a assessoria de uma empresa ou profissional, é importante destacar que o síndico continua sendo responsável pela administração do condomínio, motivo pelo qual – auxiliado por um Conselho Fiscal atuante - deve sempre conferir as guias emitidas e pagamentos realizados, de modo a se certificar que todas as obrigações estão sendo corretamente cumpridas.

“De tempo em tempo o síndico também pode solicitar certidões negativas junto aos órgãos públicos (INSS, Receita Federal e Municipal etc.) de modo a se assegurar de que não há nenhuma obrigação pendente, ou, se houver, para que possa resolvê-la o mais cedo possível”, alerta o advogado.

Ele lembra também que todos os anos as despesas condominiais sofrem reajuste e, igualmente, a taxa condominial deve ser reajustada, sob pena de ficar defasada e faltar dinheiro para o pagamento das despesas. “Caso o síndico perceba que vai faltar dinheiro para as despesas mensais, deve imediatamente dar conhecimento ao Conselho Fiscal, para que se identifique se é uma situação excepcional, ou se há a necessidade de reajustar a contribuição condominial”, ressalta Calgato.



Alberto Luís Calgato, advogado e especialista em Direito Imobiliário.

Nesse segundo caso, destaca o advogado, o síndico deve convocar uma Assembleia Geral Extraordinária, apresentando aos condôminos o déficit existente e propondo formas de aumentar a arrecadação do condomínio. Agindo assim, o síndico dá conhecimento da situação a todos e pode encontrar uma solução para fazer frente às despesas, dividindo a responsabilidade com a Assembleia Geral e não podendo ser acusado no futuro de ter omitido tal fato dos condôminos.

“Para a segurança do síndico e dos condôminos, todo condomínio deve possuir contabilidade regular, com Livros Diário e Razão, sendo o Livro Diário registrado em cartório, pois a contabilidade registra todas as operações ocorridas no CNPJ do condomínio”, aconselha o contador Marcelo Seemann, lembrando que as administradoras e os escritórios de contabilidade precisam encaminhar ao condomínio, após o processamento das informações, toda a documentação, para que esta fique sob a guarda do condomínio.

“Documentos trabalhistas não devem ser descartados. Demais documentos como extratos bancários, despesas, etc. devem ser guardados por no mínimo cinco anos. Quando houver contratações de terceirizados, o condomínio deve exigir da empresa que foi contratada a cópia dos documentos do trabalhador. Esse processo é importante para verificar se a empresa terceirizada está pagando o salário correspondente, recolhendo o FGTS e INSS, pois como o trabalhador realiza suas atividades nas dependências do condomínio, este se torna corresponsável”, explica Seemann.

Confira as complicações para o condomínio

- Se o condomínio estiver com dívidas, estas estarão registradas no seu CNPJ, portanto não será possível emitir certidões negativas. Isso pode prejudicar as operações com bancos e fornecedores. Os impostos e contribuições como PIS sobre a folha de pagamento, INSS, FGTS, impostos retidos na fonte, ISS, IPTU, quando em aberto, são encaminhados posteriormente para Dívida Ativa. Esses impostos podem ser quitados de uma só vez ou, em alguns casos, podem ser parcelados.

- O síndico responderá civil e criminalmente caso seja comprovada alguma má-fé de sua parte em relação à administração. Sobre cobrar algo do síndico, sempre será na esfera civil ou criminal, para tentar reaver valores, caso o encarregado tenha causado algum dano ao condomínio.

- Quando o Condomínio contrata uma administradora, ela fará o papel do financeiro, de arrecadar e pagar as contas, portanto terá as mesmas implicações que o síndico. Se houver alguma má-fé por parte da administradora do condomínio, ela sofrerá processos cíveis e criminais. De qualquer forma, as dívidas continuam sendo no CNPJ do condomínio.

- As dívidas do condomínio estão atreladas ao seu CNPJ. Se o proprietário do imóvel quiser vender seu apartamento e houver débitos no condomínio, o novo proprietário estará assumindo essa dívida.

- Em caso de dívidas de impostos, as contas irão para Dívida Ativa. Em caso de débitos com fornecedores, bancos, tais débitos constarão no Serasa e SPC. É importante frisar que as dívidas podem impedir operações bancárias e com os fornecedores.

Fonte: Marcelo Seemann, contador

ENCARGOS

O condomínio possui inúmeras obrigações fiscais e previdenciárias, seja como contribuinte ou como substituto tributário. Os encargos, segundo Alberto Calgato, podem variar conforme cada caso, mas em geral pode-se citar:

- Recolhimento de INSS sobre o pró-labore do síndico;
- Recolhimento de INSS, FGTS, PIS sobre o salário dos funcionários;
- Retenção e recolhimento de INSS, PIS/COFINS/CSLL e ISS quando da contratação de prestadores de serviços (essas obrigações podem variar conforme o enquadramento da empresa de prestação de serviços);
- Recolhimento da contribuição sindical patronal no dia 31 de janeiro de cada ano;
- Desconto da contribuição sindical dos funcionários na folha de pagamento do mês de março e recolhimento ao sindicato dos empregados no mês de abril de cada ano;
- Recolhimento da taxa para solicitação de vistoria do Corpo de Bombeiros nos sistemas de prevenção e combate a incêndio.