



Faculdade INESUL
Instituto de Ensino Superior de Londrina

**A IMPORTÂNCIA DO PROFISSIONAL CONTÁBIL NA ADMINISTRAÇÃO DE
CONDOMÍNIOS**

Discente: Daniel Felipe Godoy Bueno

Docente: Claudio Crepaldi

INTRODUÇÃO

A modalidade de condomínio vem desde muito tempo atrás, teve seu início na Antiga Grécia quando os moradores, por questões econômicas, faziam suas casas sobrepostas e dividiam suas despesas. Com o passar dos anos e com o crescimento populacional, a aglomeração de pessoas em um pequeno espaço se tornou recorrente, e a demanda por construções sobrepostas cresceu, com isto, naturalmente o condomínio evoluiu muito com o passar do tempo, diante disto as suas obrigações com o fisco também cresceram. Nos tempos atuais o condomínio é dirigido e administrado por um responsável denominado síndico, e que conta com o auxílio de um ou mais subsíndicos, três ou mais conselheiros fiscais ou consultivos. Para assumir o papel de síndico não é exigido conhecimentos nas áreas financeira ou administrativa, e possui responsabilidade civil e criminal por suas ações ou inações, ou seja, também responde por negligência ou ignorância. Neste trabalho será abordado a importância do contador na administração de condomínios e os riscos que os síndicos correm com a autogestão.

JUSTIFICATIVA

Este estudo foi feito para demonstrar as pessoas que moram em condomínios o quanto é importante a contratação de um contador para auxiliar na parte burocrática do dia a dia de um condomínio.

OBJETIVO GERAL

Alertar os síndicos e condôminos que optam por não contratar um profissional contábil por qualquer motivo, do risco que correm e demonstrar a importância do contador na administração do condomínio.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- 1 - Conscientizar os síndicos da importância do contador na administração do condomínio;
- 2 - Demonstrar os principais riscos que correm sem o auxílio de um contador;
- 3 - A importância de uma prestação de contas bem elaborada.

METODOLOGIA

A metodologia utilizada neste trabalho foi o estudo bibliográfico, em alguns livros direcionados a administração condominial.

DESENVOLVIMENTO

O condomínio é dirigido e administrado por um responsável denominado síndico, que é responsável civil e criminalmente pelo ente, e conta com o auxílio de um ou mais subsíndicos, três ou mais conselheiros fiscais ou consultivos, isto depende da convenção. Para assumir o papel de síndico não é exigido conhecimentos nas áreas financeira ou administrativa, portanto é de suma importância ter um auxílio de um contador qualificado para suprir as obrigações administrativas do condomínio.

O Síndico de condomínio deve prestar contas para os condôminos anualmente, portanto para manter o controle de saldo e uma boa administração é importante manter as contas atualizadas mensalmente através de balancetes formados pelas receitas e despesas ocorridas no período. A transparência é muito importante para manter a confiança dos moradores, portanto o balancete deve ser apresentado de forma clara e facilitado para que todos os que o visualizar possa entender sem possuir conhecimento na área.

O Condomínio nos tempos atuais possui legislação própria, semelhante à pessoa jurídica, apesar de não ser perante a lei, mas possui Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), possui receitas mensais derivadas do rateio das despesas

correntes no mês, porém sem visar o lucro toda a receita arrecadada é destinada ao pagamento de despesas e melhorias no próprio condomínio. O condomínio possui obrigações tributárias e trabalhistas a serem cumpridas mensalmente e anualmente, exemplos como recolhimento de INSS, FGTS, PIS, pagamento de salários, férias, décimo terceiro salários, rescisões contratuais, dentre outras obrigações. O não cumprimento das obrigações pode gerar várias complicações, desde multas até ações judiciais. No que se diz respeito à legislação trabalhista o valor da multa para o condomínio pode variar de R\$10,64 até R\$233.130,50.

Um Condomínio auxiliado por um bom contador evita muitos problemas para o síndico, que garante uma boa prestação de contas de acordo com os princípios contábeis, cumprimento das leis, auxílio na tomada de decisões, e um controle de saldo completo. Os cinco principais riscos que um condomínio corre quando o síndico decide fazer a autogestão são as seguintes:

1 – Agir de forma adversa a legislação.

O condomínio que não segue as leis naturalmente sofrerá penalidades, a legislação condominial é dividida em três partes, de forma hierárquica, em uma ordem de relevância maior para o menor nós temos o Código Civil Brasileiro, que rege de forma geral como o condomínio deve funcionar, mais precisamente nas Leis nº 10.406/2002 e 4.591/64, onde houver conflitos, prevalece a mais atual, leis que transcrevem desde a sua instituição, convenção, direitos e deveres dos condôminos, eleições, dentre outros até a sua extinção. Em segundo lugar temos a Convenção do condomínio, que é muito similar ao código civil, porém rege de forma particular a instituição do condomínio e suas regras básicas e formas de funcionamento, cada condomínio possui a sua convenção. E por último e não menos importante temos o Regimento Interno, que dita regras ainda mais particulares como por exemplo o funcionamento do salão de festas ou os dias permitidos para mudanças no condomínio. Todas as partes devem respeitar a hierarquia, quando em conflito, prevalece o de maior relevância. Além disto, também temos a legislação trabalhista. Sabendo disto, a administração do condomínio que não as segue pode criar problemas para o condomínio e gerar grandes prejuízos financeiros para os condôminos.

2 – Má administração financeira

Um dos erros mais comuns cometidos pelos síndicos em sua gestão é uma má administração dos recursos do condomínio, o clássico desejo de baixar o condomínio o leva a não ratear algumas despesas ocorridas e naturalmente o condomínio deixa de recompor o valor gasto, desta forma o saldo do condomínio vai sendo consumido lentamente e eventualmente será necessário realizar uma cota extra para suprir o déficit ou então quando surgir uma despesa que o condomínio não puder pagar. Outro problema é na hora de contratar prestadores de serviços, como por exemplo, na contratação de um Micro Empreendedor Individual (MEI), alguns serviços como serralheria, hidráulica, pintura, alvenaria e carpintaria são serviços tributados com 20% de INSS, ou seja, o condomínio pagará o valor do serviço acrescido 20% de tributo, por isso é importante verificar quem esta sendo contratado antes de prosseguir.

3 – Inadimplência

O combate à inadimplência é de extrema importância para manter a saúde financeira do condomínio. Normalmente os escritórios de administração de condomínio possuem parcerias ou até mesmo advogados contratados majoritariamente para este fim, pois a cobrança deve ser rígida para ser eficiente, porque a cobrança de juros e multas permitidos pelo código civil é baixíssimo, sendo dois por cento para cobrança de multa e um por cento de juros ao mês, diante disto se um condômino tiver que escolher entre pagar o condomínio ou qualquer outra conta certamente não será o condomínio, porém se um advogado fazer a cobrança tanto extrajudicial como judicial que já é permitido pelo código civil com apenas um mês de vencido, o custo será de pelo menos dez por cento da dívida. Outra forma bem eficaz, porém pouco utilizado é o protesto de boletos em cartório após 25 dias de vencido, esta forma reduz bem a inadimplência.

4 – Prestação de Contas

Quando há um escritório responsável, a prestação de contas é feita com base nos princípios contábeis, de forma simplificada para facilitar o entendimento e mensalmente é passado ao conselho fiscal ou consultivo do condomínio uma pasta contendo a prestação de contas do mês, e com isto o conselho dará seu parecer positivo, positivo com ressalvas ou negativo. Anualmente é preciso realizar a prestação de contas do período aos demais condôminos, com o auxílio de um contador todo esse processo é facilitado e com certeza o síndico não terá prejuízos a sua imagem e confiança.

5 – Falta de tempo para gerir o condomínio

O cargo de síndico pode ser ocupado por qualquer pessoa vinculada ao condomínio, salvo restrições na convenção, diante disto o cargo pode ser ocupado por uma pessoa que trabalha o dia todo, e possui outros a fazeres e falta tempo para dar a devida atenção para o condomínio, desta forma perde prazos, vencem as contas, deixa de aplicar advertências dentre outras atividades corriqueiras que seriam facilmente resolvidas com a contratação de um contador.

O contador pode oferecer suporte de varias formas ao condomínio, tanto financeira quanto administrativa, um dos pontos mais importantes no trabalho do contador é manter o condomínio nos moldes da lei, com a complexidade delas apenas um profissional qualificado pode decifra-las e cumprir suas exigências. O auxilio financeiro do contador também é muito importante para manter a saúde financeira do condomínio, com previsões orçamentárias e planos de ação de obras a serem realizadas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os problemas que envolvem a legislação e também finanças podem ser facilmente resolvidos com o contador, o risco que se corre na falta de um não vale a economia.

REFERENCIAS

Livro Legislação do Condomínio – coletânea prática 3ª edição – Curitiba, 2014, escrito por Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger.

Livro condomínio – normas, gestão e convívio – Londrina, 2011, escrito por Osvaldo Alves Lima.