



O USO DA CONTABILIDADE PELA GESTÃO DOS CONDOMÍNIOS: UMA ANÁLISE DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS EM UMA ADMINISTRADORA LOCALIZADA EM JOÃO PESSOA – PB

Valeska Soares Leal de Oliveira¹

Ricardo da Silva Pereira²

RESUMO:

No mundo moderno, em busca de segurança, as pessoas passaram a escolher como moradia os condomínios residenciais, que são constituídos por unidades autônomas e identificadas, associadas a uma área de uso comum pertencentes a diversos proprietários. Logo, o presente estudo objetiva identificar qual o tratamento contábil a ser dispensado às obrigações acessórias dos condomínios que estão sob a gestão de uma administradora localizada em João Pessoa – PB. As obrigações acessórias estão relacionadas com a entrega de declarações obrigatórias para o governo federal e municipal. Para entender o tema proposto, foi feita uma pesquisa bibliográfica associada a um estudo de caso realizado em uma administradora de condomínios sobre a obrigatoriedade do recolhimento de tributos e entrega das obrigações acessórias. Foi efetuada uma coleta de dados sobre como proceder periodicamente obedecendo aos prazos limites de recolhimento das informações que os clientes devem prestar a administradora objeto desse estudo. A pesquisa serviu para mostrar a importância que a administradora de condomínios deve dar a necessidade de profissionais qualificados, que possuam requisitos como organização e boa comunicação para com seus clientes. Essa característica facilita a elaboração de procedimentos que podem ajudar a identificar possíveis erros ou falta de informações que podem comprometer a entrega das obrigações acessórias, evitando o pagamento multas e restrições por falta do cumprimento dos prazos de envio. Foi observado durante o estudo que a área contábil condominial ainda é pouco explorada e este estudo procura apresentar procedimentos de como proceder em relação as suas obrigações acessórias.

Palavras-Chaves: Contabilidade Condominial; Condomínios Residenciais; Obrigações Acessórias; Obrigações principais.

ABSTRACT:

In the modern world, in search of security, people have chosen to live in residential condominiums, which consist of autonomous and identified units, associated with a common use area belonging to several owners. Therefore, this study aims to identify which is the accounting treatment to be given to the accessory obligations of condominiums that are under the management of an administrator located in João Pessoa - PB. The accessory obligations are related to the delivery of mandatory declarations to the federal and municipal governments. To understand the proposed theme, a bibliographic research was conducted associated with a case study carried out in a condominium management company about the

¹ Graduada no Curso de Ciências Contábeis pelo Centro Universitário (UNIESP) E-mail: lealvaleska2@gmail.com

² Graduado em Administração e Ciências Contábeis, pela Universidade Federal da Paraíba (UFPB), Especialização em Contabilidade pela UFPB. Docente do Curso Superior em Ciências Contábeis e Gestão Financeira da UNIESP das disciplinas de Contabilidade e Análise de custos I E II, Gestão Financeira e Orçamentária e Controladoria Estratégica E-mail: ricardo.pereira.jp4@gmail.com



mandatory collection of taxes and delivery of accessory obligations. Data was collected on how to proceed periodically, obeying the deadlines for collecting the information that customers must provide to the administrator that is the object of this study. The research served to show the importance that condominium managers must give to the need for qualified professionals, who have requirements such as organization and good communication with their clients. This characteristic facilitates the preparation of procedures that can help identify possible errors or lack of information that may compromise the delivery of accessory obligations, avoiding the payment of fines and restrictions for failure to meet the deadlines for submission. It was observed during the study that the condominium accounting area is still little explored and this study seeks to present procedures on how to proceed in relation to its accessory obligations.

Key Words: Condominium Accounting; Building Condominiums; Accessory Obligations; Tax Obligations.

1 INTRODUÇÃO

No Mundo moderno, os fatores sociais que mais passaram a preocupar a sociedade são a violência, a falta de segurança e a necessidade de proteção do ser humano. Diante desse contexto, tornou-se importantíssimo o cuidado com a segurança e a procura por lugares reservados, onde o acesso é controlado.

Essa necessidade contribuiu muito com o surgimento dos condomínios residenciais que são caracterizados como uma edificação ou conjunto de edificações destinadas à utilização habitacional. A sua constituição é formada por unidades autônomas e identificadas que são associadas a uma área de uso comum pertencentes a diversos proprietários. De acordo com Felipe e Andrade JR (FELIPPE e ANDRADE JR., 2001 apud BÜCKEN, 2014, p.10):

O condomínio é o direito simultâneo de uma ou mais pessoas sobre o mesmo bem, não incidindo tal direito sobre uma determinada parte, mas sim sobre uma fração ideal. Como ele é determinado pela propriedade em comum, o condomínio significa o direito dos condôminos sobre um determinado bem.

Sabe-se que a gestão dos condomínios pode ser efetuada obedecendo a uma legislação específica, através de um síndico ou por administradoras de condomínios contratadas pelos proprietários e que são especialistas na prestação desse tipo de serviço. Geralmente, existem condomínios que são administrados por síndicos que não são devidamente capacitados, com total desconhecimento sobre as normas e legislações vigentes, o que pode expor o condomínio a riscos desnecessários. De acordo com Bücken (2014, p. 13):

O síndico pode ser comparado ao diretor de uma empresa, o qual deverá tomar decisões e ser responsável pelas mesmas. Muitas vezes os valores que são disponibilizados ao mesmo são muito expressivos, o que pode gerar grandes problemas para os condôminos. Devemos ressaltar que o síndico pode responder civil e criminalmente por seus atos, independentemente de problemas ocorrerem por falta de conhecimento.

Já a contabilidade passa a fazer parte desse contexto porque a gestão do condomínio faz uso desta para emissão de diversos relatórios como o de orçamento e prestação de contas, assim como efetua o controle financeiro de pagamento e recebimento e cumprimento de



diversas obrigações acessórias inerentes a esse tipo de pessoa jurídica e que fazem parte desse contexto em estudo. Segundo Carvalho (CARVALHO, 1990, p.30 apud ASSIS, 2013, p.30):

As administradoras de condomínios têm a finalidade de suprir as necessidades do condomínio, ou seja, executar as funções administrativas de maneira mais técnica e perfeita, por possuírem pessoal habilitado, fazendo com que quase desaparecessem figuras individuais, tais como os contadores que faziam os livros demonstrativos e administradores isolados que não tinham estrutura suficiente para seguirem o desenvolvimento tecnológico.

Os condomínios se constituem em uma pessoa jurídica identificada por um Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ junto aos órgãos competentes e não diferentemente das empresas industriais e comerciais devem cumprir com suas obrigações acessórias em tempo hábil, sejam elas mensais ou anuais, sempre a depender de acordo com o grau de obrigação municipal, estadual ou federal. Para isso faz-se necessária a utilização dos serviços de um profissional de contabilidade especializado. “As obrigações acessórias, previstas na legislação tributária, são deveres impostos aos contribuintes com o intuito de viabilizar, ou mesmo facilitar, a arrecadação e a fiscalização dos tributos. [...]” (ALVES, 2018, p.19).

Diante do exposto fica evidenciado o seguinte questionamento: **Qual o tratamento contábil a ser dispensado às obrigações acessórias dos condomínios que estão sob a gestão de uma administradora localizada em João Pessoa – PB?**

O presente trabalho foi efetuado em uma administradora de condomínios, localizada na cidade de João Pessoa – PB, onde atualmente opera a gestão de 78 condomínios utilizando uma equipe de 10 colaboradores, da qual faço parte ocupando a função de analista de prestação de contas.

Partindo disso, o estudo tem como objetivo geral identificar qual o tratamento contábil a ser dispensado às obrigações acessórias dos condomínios que estão sob a gestão de uma administradora localizada em João Pessoa – PB. E como objetivos específicos: caracterizar a constituição de um condomínio residencial; especificar a legislação vigente que serve de base para gestão desse tipo de entidade; conceituar e caracterizar contabilidade condominial e identificar a sua relação com as obrigações acessórias e seus prazos legais; demonstrar qual o tratamento dispensado às obrigações acessórias dos condomínios atuais clientes da administradora em estudo.

O trabalho visa proporcionar uma visão geral sobre a contabilidade condominial, descrevendo os conceitos, técnicas e procedimentos adotados por este ramo da contabilidade, podendo contribuir para os profissionais da área neste mercado de serviços, oferecendo a este tipo de entidade importantes ferramentas de gestão, uma vez que a prestação de contas das informações contábeis para os órgãos públicos municipais, estaduais e federais se aplica a todos os tipos de entidades e constituem-se em obrigações com prazos determinados e que se não forem cumpridas pela empresa podem causar prejuízos financeiros. E é de relevante importância para o campo da ciência, pois explora um assunto que está em ascensão e poderá acrescentar em relação a outros estudos e pesquisas do mesmo ramo da contabilidade condominial.

Foram utilizados conceitos básicos da contabilidade e sua finalidade, a exemplo do que afirma Ferreira (2010, p.1) sobre o assunto: “Ciência que estuda o patrimônio do ponto de vista econômico e financeiro, bem como os princípios e as técnicas necessárias ao controle, à exposição e à análise dos elementos patrimoniais e de suas modificações.” E pelo mesmo autor, sua finalidade é conceituada em “[...] fornecer às pessoas interessadas informações sobre um patrimônio determinado.” (FERREIRA, 2010, p.2). Neste caso, o condomínio como sendo o patrimônio determinado, o trabalho se baseia no tratamento a ser dispensado para a



boa gestão deste patrimônio e no tocante às necessidades para que essa administração seja efetuada de forma ideal. Com base nisso, segundo Bücken (2014, p.16):

Dentre as atividades para administrar um condomínio, podemos exemplificar as seguintes funções: admitir e demitir empregados, preparar a folha de pagamento dos funcionários e demais rotinas trabalhistas, calcular, emitir avisos e cobrança das quotas de rateio, pagar as contas e fornecedores do condomínio, elaborar orçamentos, balancetes mensais, cartas, avisos, circulares, editais e convocações de assembleias, lavrar as atas, prestar contas, solucionar os assuntos rotineiros junto aos condôminos, etc. [...]

Foi efetuada uma pesquisa de cunho bibliográfico, citando alguns autores como Arnaldo Rizzardo (2020), Alvisio L. Greco e Lauro R. Arend (2017), onde será levantado dados através de pesquisas em livros, artigos, publicações, *sites* e revistas do setor, que darão suporte a um estudo de caso efetuado em uma administradora de condomínios onde foi identificado o tratamento dispensado pela mesma, às obrigações acessórias dos condomínios residenciais constituídos como seus clientes. Para Gil, (2002, p.44) “A pesquisa bibliográfica é desenvolvida com base em material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos. [...]”. E de acordo com Yin (2001, p. 32):

Um estudo de caso é uma investigação empírica que investiga um fenômeno contemporâneo dentro de seu contexto da vida real, especialmente quando os limites entre o fenômeno e o contexto não estão claramente definidos.

O presente trabalho está estruturado em cinco partes, iniciando com a introdução, onde é apresentado o tema, o problema e objetivo da pesquisa. Seguindo da fundamentação teórica, trazendo dados contábeis, conceitos sobre obrigações acessórias e principais, conceitos aplicados sobre condomínios e administradoras de condomínios. Dados do estudo de caso com a coleta e análises dos resultados obtidos através do levantamento de dados, e por fim, as considerações finais, elencando logo em seguida as referências bibliográficas.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Mesmo com o crescimento considerável dos condomínios, ainda é pouco discutida todas as obrigações principais e acessórias de responsabilidade dos mesmos, talvez pela desinformação acerca do assunto ou pela intenção dos representantes legais de fazer uma gestão sem acompanhamento de um profissional especializado por não achar necessário.

2.1 CONDOMÍNIO

Condomínio é o conjunto de proprietários das chamadas unidades habitacionais, que dividem a área comum de um mesmo espaço. Segundo Rizzardo (2020, p.15) conceitua-se condomínio “[...] quando duas ou mais pessoas têm a titularidade do bem, e não sobre uma porção ou parte do mesmo, que se dá no especial, comumente chamado condomínio edilício [...]”. Para Farber (2005, p.22):

Pode-se conceituar um condomínio como uma associação de pessoas para manutenção de propriedade comum, com direitos e deveres iguais ou na proporção da fração ideal de cada condômino. A característica principal do condomínio é a convivência simultânea em dois graus de utilização do bem, dentro de uma mesma propriedade, quais sejam, o uso pleno do imóvel dentro da unidade privativa e o uso



restrito, compartilhado, das áreas comuns, titularizadas por mais de um coproprietário, segundo uma convenção previamente estabelecida.

Sendo assim, entende-se que condomínio é um espaço onde duas ou mais pessoas estão em convivência, com a finalidade de moradia, compartilhando de áreas comuns e respeitando a destinação de cada uma delas, visando o bem coletivo.

2.2 CRIAÇÃO

A criação de um condomínio se faz através de alguns documentos necessários solicitados pelo código civil. Institui o Código Civil. (BRASIL, 2002):

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Tendo sido instituído condomínio, essa criação também abrange a inscrição do mesmo junto à Receita Federal, órgão que abrange atividades relacionadas à coleta de tributos federais. Com essa regularização, poderá ser criado um CNPJ e a partir disso o condomínio estará apto a contratar e demitir funcionários, tomar serviços junto a outras empresas, fazer pagamento a fornecedores, gerar taxas condominiais e cobranças, dentre diversas outras atividades. Tendo o cadastro de pessoa jurídica, o condomínio tem a possibilidade de ter conta corrente ou poupança próprias, o que faz com que a gestão do mesmo esteja coerente e separada de contas de pessoas físicas, que é o mais indicado.

2.3 LEI VIGENTE

A lei que rege sobre os condomínios, é o novo código civil, mais especificamente a Lei nº 10.406/2002 a partir do capítulo VI, que traz os mais diversos apontamentos da questão condominial. As regras mais específicas que não estão estabelecidas pelo código civil, o condomínio deverá obedecer às regras da convenção condominial e regimento interno previamente estabelecidas em assembleia geral condominial.

2.4 CONVENÇÃO CONDOMINIAL E REGIMENTO INTERNO

2.4.1 Convenção Condominial

A convenção condominial é um documento que conta com o detalhamento dos dados habitacionais, visando regular os direitos e deveres dos condôminos, abrangendo regras básicas que visam a melhor convivência no condomínio e administração do mesmo, trazendo o que em tese, o novo código civil não contemplou especificamente. Institui o Código Civil. (BRASIL, 2002):

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:



I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Segundo Filho (2012, p.68):

Os instrumentos de instituição, especificação e convenção de condomínio precisam refletir a essência da estrutura edilícia, contemplando normas que atendam ao perfil de cada estrutura edilícia. Tratando-se de ponto de convergência de interesses privados e comuns, cuja coexistência harmônica decorre da sua forma de administração e da disciplina do uso das áreas e serviços comuns, tais regras deverão ser objeto da Convenção de Condomínio, normas *interna corporis*, de obediência obrigatória por todos os seus ocupantes.

2.4.2 Regimento Interno

Já o regimento interno, tem o papel de elencar as regras mais específicas para a boa convivência dos condôminos do condomínio residencial em questão, devendo ser seguido por moradores, visitantes e funcionários do mesmo. Inclusive, tendo punições previamente estabelecidas pelo não cumprimento das regras elencadas, sempre em conformidade com a Convenção Condominial e aprovação em Assembleia Geral. Para Rizzardo (2020, p.82):

Constitui-se o regimento ou regulamento interno de um conjunto de normas de procedimento mais particularizado que rege o condomínio, sobretudo a conduta dos condôminos, suplementando e regulamentando as regras da convenção, devendo, portanto, estar em perfeita sintonia com as mesmas. Considera-se mais propriamente um regulamento da convenção, um instrumento complementar, revelando um caráter mais dinâmico, explicativo e detalhado, e expondo como se realizam as regras gerais da convenção. Está ele para a convenção como o regulamento administrativo está para a lei. Deve concluir a convenção, regulamentá-la, sem com ela conflitar. Ocorrendo divergência, deve predominar a convenção, pois é ele um instrumento complementar.

2.5 OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS E ACESSÓRIAS

2.5.1 Obrigações Principais

Assim como a vida condominial em conjunto necessita de regras para haver uma convivência pacífica e organizada, é importante destacar a necessidade de cumprimento das regras na parte da gestão patrimonial. Diante disto, é interessante citar que assim como as empresas industriais e comerciais, os condomínios residenciais também tem suas obrigações principais e acessórias para estar de acordo com os órgãos competentes e legislações vigentes.

O tributo é constituído por um fato gerador, como por exemplo, será cobrado por alguma prestação de serviço, cobrança de taxa obrigatória e recebimento de receitas. “Pode-se



perceber que o fato gerador é o alicerce do tributo, mostrando de forma sucinta que o fato é a situação que a lei gera a obrigação de pagar um tributo determinado.” (PEREGO, 2007, p.27)

“Art. 3º Tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada.” (CTN, Lei nº. 5172/66).

Sendo assim, entende-se que a obrigação tributária para o condomínio, é o documento, guia ou despesa referente a tal tributo decorrente de um fato gerador. Estar em dia com as obrigações principais, é sinônimo de efetivação e quitação de pagamento destes.

Dessa forma, elenca-se abaixo os tributos e contribuições que são passíveis de retenção e recolhimento pelos condomínios, calculados sobre a folha de pagamento e nas contratações de serviços prestados por autônomos e empresas fornecedoras de mão de obra:

- Programa de Integração Social – PIS
- Imposto sobre a renda retido na fonte - IRRF
- Imposto Sobre Serviços - ISS
- Programa de Integração Social, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - PIS/COFINS/CSLL
- Guia da Previdência Social e Instituto Nacional do Seguro Social - GPS/INSS

2.5.2 Obrigações Acessórias

No que se trata de obrigações acessórias, identifica-se como sendo a informação do pagamento efetuado ou não dos tributos obrigatórios, aos órgãos federais, estaduais ou municipais. Para Tavares (2012, p. 7):

[...] são as obrigações formais de fazer e não fazer impostas ao contribuinte e a terceiros no intuito de assegurar o cumprimento da obrigação de pagar o tributo, o que efetiva o dever fundamental de contribuir com os gastos públicos.

Diante o esclarecimento do que se trata as obrigações acessórias, os condomínios estão obrigados a informar as seguintes citadas:

- Declaração de imposto de renda retido na fonte – DIRF
- Cadastro Geral de Empregados e Desempregados - CAGED
- Sistema Empresa de Recolhimento do FGTS e Informações à Previdência Social - SEFIP
- Guia de Recolhimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e Informações à Previdência Social - GFIP
- Relação Anual de Informações Sociais – RAIS
- Declarações e relatórios de apuração de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN

Haja vista a quantidade de declarações a serem transmitidas aos órgãos federais, estaduais e municipais, é imprescindível que um profissional qualificado esteja trabalhando em conjunto com a administração interna do condomínio, para estarem de conformidade com os mais diversos prazos e plataformas requeridas.



2.6 CONTABILIDADE CONDOMINIAL

A contabilidade tem como finalidade ser a ponte para a tomada de decisão mediante elaboração de documentos fiscais e financeiros do patrimônio. Para Greco e Arend (2017, p.13):

Ela registra, estuda e interpreta (por análise) os fatos financeiros e econômicos que afetam a situação patrimonial de determinada pessoa física ou jurídica. Essa situação patrimonial é apresentada ao usuário (pessoa que tem interesse em avaliar a situação da entidade) por meio das demonstrações contábeis tradicionais e de relatórios de exceção, específicos para determinadas finalidades.

Não diferentemente, a contabilidade condominial tem a mesma finalidade e com o objetivo de facilitar a vida gerencial do mesmo, trazendo mais transparência para seus relatórios, com um conjunto de normas, leis e pessoal capacitado para agilizar e manter o condomínio de acordo com suas obrigações. Conforme citado por Sato e Chagas (2015, p.47)

Se aplicada a contabilidade às contas de um condomínio, a gestão dos recursos arrecadados como também a aplicação destes serão bem melhores executados, o que possibilita um planejamento adequado com embasamento na previsão financeira e orçamentária, além de transmitir veracidade nas informações geradas e confiança aos principais interessados, que são os condôminos.

Inclusive, tendo a contabilidade como base das demonstrações financeiras do condomínio, faz com que as informações não sejam utilizadas de forma leviana, permite a melhor demonstração da alocação dos recursos arrecadados, das despesas incorridas e dos investimentos do período, sem contar que as chances de haver fraudes são mínimas, quase nulas.

Diante disto, é claro verificar as vantagens de ter um profissional contábil atrelado ao gerenciamento deste patrimônio chamado condomínio.

2.7 ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS

A administração de um condomínio ficará a critério de decisão por parte do síndico, membros do conselho fiscal e condomínios ao que se refere-se à contratação de uma terceirização desse serviço. Institui o código civil (BRASIL, 2002):

Art. 1.348 § 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

É evidente que um condomínio carrega várias necessidades no quesito de gestão. Tendo em vista essas necessidades, é evidente que a vida gerencial de um condomínio ficaria muito mais transparente e dentro das legislações específicas, tendo um profissional habilitado para o serviço. Serviço este que é ofertado pelas administradoras de condomínios, que visam facilitar a vida dos síndicos, membros do conselho fiscal e condôminos. Conforme citado por Bom (2011):

A função precípua ou principal de uma administradora é auxiliar o síndico o exercício das atividades cotidianas do edifício, orientando-o sobre os aspectos legais e dando-lhe suporte às atividades administrativas, tais como: contabilização de receitas e despesas, elaboração de folha de pagamento e realização dos pagamentos,



emissão de boletos de pagamento das cotas condominiais, confecção da pasta de prestação de contas mensal, assessoramento pré e pós assembleias gerais etc. Observe-se, no entanto, que não cabe à administradora tomar decisões ou providências, mas tão somente alertar ao representante legal do condomínio para que o faça, cabendo ao síndico determinar ou não providências, assumindo eventual risco de não fazê-lo.

As administradoras têm a função de mostrar caminhos viáveis para a tomada de decisão dos representantes legais, buscando sempre a melhor forma de manter a vida gerencial e financeira do condomínio equilibradas. Suas atividades abrangem os mais diversos serviços e tanto a elaboração como o envio das obrigações acessórias, estão dentre suas responsabilidades mensais e anuais.

3 METODOLOGIA

Para elaboração de uma pesquisa, por se tratar de um estudo científico, se faz indispensável a definição dos procedimentos metodológicos. Conforme citado por Moresi (2003, p. 9) “Entende-se por metodologia a determinação das formas que serão utilizadas para reunir os dados necessários para a consecução do trabalho. [...]”.

Dessa forma, nesse tópico do estudo será apresentado o panorama metodológico e quais procedimentos utilizados para coleta dos dados utilizados para elaboração desse estudo.

Com relação aos procedimentos técnicos, a pesquisa se caracteriza como um estudo de caso, pois considerando-se o que diz Moresi (2003, p. 11), esse tipo de pesquisa “[...] é o circunscrito a uma ou poucas unidades, entendidas essas como uma pessoa, uma família, um produto, uma empresa, um órgão público, uma comunidade ou mesmo um país. Tem caráter de profundidade e detalhamento. Pode ou não ser realizado no campo.”

O estudo de caso em questão foi efetuado na Audicon Condomínios, uma empresa de administração e contabilidade de condomínios, tendo como instrumento de pesquisa a observação dos fatos para a análise do procedimento utilizado em relação às obrigações acessórias condominiais. Visando atingir os objetivos do presente estudo, foi necessário a coleta de dados junto à empresa em análise. Para Moresi (2003, p. 64) a coleta de dados “É o conjunto de processos e instrumentos elaborados para garantir o registro das informações, o controle e a análise dos dados.”

Ainda para se concluir a coleta de dados, foram consultados e analisados relatórios gerenciais internos, planilhas de acompanhamento e contratos da empresa.

4 ESTUDO DE CASO

Nesta seção serão apresentadas as características da administradora de condomínios objeto desse estudo de caso, assim como o tratamento contábil dispensado pela mesma às obrigações acessórias dos seus atuais clientes caracterizados como condomínios residenciais.

4.1 A EMPRESA

A empresa estudada é a Audicon Contadores Associados S/S Ltda, sob o CNPJ 02.950.097/0001-29, situada na Rua Francisco Leocádio Ribeiro Coutinho, 201 – 1º andar, sala 201 – Aeroclub, João Pessoa – PB.

A empresa iniciou suas atividades em 1999 e foi constituída por um contador e administrador, que inicialmente atuava apenas no ramo de contabilidade empresarial e em seguida buscou abranger os serviços com a contabilidade e administração de condomínios.



Hoje a empresa está sob o regime do Simples Nacional e conta com a colaboração de 10 funcionários, sendo eles, gerente, assistente financeiro, supervisor de prestação de contas, recepcionista, 5 auxiliares administrativos e um entregador. Ainda conta com a parceria de outra empresa de contabilidade, que faz a execução de toda a parte de setor pessoal.

A empresa tem como meta mensal cumprir com prazos sobre o recolhimento de tributos e entrega das obrigações acessórias, buscando sempre zelar pela qualidade na prestação dos serviços prestados aos seus clientes.

4.2 LEVANTAMENTO DE DADOS

Como já citado anteriormente, os condomínios residenciais estão regidos sob a legislação do Código Civil, pela Lei nº 4.591/64 e pelas demais regras estabelecidas pelo regimento interno e convenção condominial.

Quanto ao seu regime de tributação, condomínios não se enquadram em nenhuma das opções, Simples Nacional, Lucro Real ou Lucro Presumido, mesmo fazendo parte do cadastro nacional de pessoa jurídica, ou seja, tendo um CNPJ. Isso se dá pelo fato de que o condomínio não está direcionado a obter fins lucrativos e por este motivo, não se enquadra em nenhum regime disponível. Vale salientar que isso não faz com que sejam isentos de pagar tributos e entregar obrigações acessórias no período estabelecido pelos órgãos competentes.

Mesmo tendo impostos semelhantes aos de empresas comerciais, os condomínios estão desobrigados a pagar alguns deles. O quadro 01 demonstra os tributos que são de responsabilidade dos condomínios:

TRIBUTOS	OBRIGATORIEDADE	PAGAMENTO
FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço	Apenas quando houver funcionário registrado.	Todo dia 07 do mês subsequente ao salário pago.
GPS - Guia da Previdência Social e Instituto Nacional do Seguro Social	Quando houver funcionário registrado ou prestador de serviço autônomo e síndico remunerado.	Todo dia 20 do mês subsequente.
PIS/PASEP - Programa de Integração Social	Quando houver funcionário registrado.	Todo dia 25 do mês subsequente.
COFINS - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social	Quando for contratado empresas prestadoras de serviço.	Todo dia 20 do mês subsequente.
CSLL - Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido	Quando for contratado empresas prestadoras de serviço.	Todo dia 20 do mês subsequente.
ISS – Imposto Sobre Serviço	Na contratação de empresas ou prestadores de serviço autônomos.	Varia de município para município. Na empresa citada, dia 10 do mês subsequente.
IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte	Quando houver funcionário registrado que ultrapasse o teto estabelecido de salário bruto.	Todo dia 20 do mês subsequente.

QUADRO 1: Tributos de responsabilidade dos condomínios, sua obrigatoriedade e pagamento.

Fonte: Autora, 2021.

Com base nesses dados, os impostos que são de competência dos condomínios acarretam também a informação de pagamento dos mesmos. As chamadas obrigações acessórias, como citadas anteriormente, são declarações emitidas e enviadas aos seus órgãos competentes com a informação de pagamento e até mesmo isenção dos tributos acima citados.



Neste tópico vamos apresentar as obrigações acessórias referente aos impostos que são de responsabilidade dos condomínios.

Os dados a seguir demonstrará com detalhes os tipos de obrigações acessórias, sua obrigatoriedade de entrega e prazo para entrega:

4.3 DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

4.3.1 DIRF

A declaração de imposto de renda retido na fonte é a declaração é necessária para a informação de todo e qualquer rendimento pago ou creditado no ano anterior à entrega da declaração. Os rendimentos que serão declarados, dos acima citados, são: PIS, COFINS, CSLL e IRRF. A declaração é uma obrigação acessória Federal e terá que ser entregue anualmente, com data estabelecida pela Receita Federal, podendo ocasionar multa por atraso ou pelo não envio. A Receita Federal (2021, p. 9) informa:

A Declaração do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte – Dirf é a declaração feita pela FONTE PAGADORA, com o objetivo de informar à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas domiciliadas no País, inclusive os isentos e não tributáveis nas condições em que a legislação específica;
- O valor do imposto sobre a renda e/ou contribuições retidos na fonte, dos rendimentos pagos ou creditados para seus beneficiários;
- O pagamento, crédito, entrega, emprego ou remessa a residentes ou domiciliados no exterior, ainda que não tenha havido a retenção do imposto, inclusive nos casos de isenção ou alíquota zero;
- Os pagamentos a planos de assistência à saúde – coletivo empresarial.
- Os valores relativos a deduções, no caso de trabalho assalariado.

Assim como as informações de prazo estabelecido para entrega, obrigatoriedade e a outras informações relevantes para a entrega eficiente da declaração, a Receita Federal também oferece anualmente informações específicas acerca da declaração, bem como a disponibilização de programa próprio para entrega da mesma e cartilhas informativas com perguntas e respostas para a facilitação do envio em tempo hábil.

4.3.2 RAIS

A RAIS é uma declaração de relação anual de informações sociais. Também é uma obrigação acessória Federal, e pode acarretar multa devido a atraso e a não entrega. Na declaração da RAIS, os impostos que serão declarados, dos acima citados, são: FGTS, PIS e PASEP. Diferente da DIRF, a declaração da RAIS deverá ser feita mesmo quando o condomínio não houver funcionário registrado, neste caso, será enviada a declaração de RAIS Negativa. De acordo com as informações estabelecidas pelo Ministério da Economia (2021, p. 6) “Todo estabelecimento deve fornecer ao Ministério da Economia, por meio da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), as informações referentes a cada um de seus empregados, de acordo com o Decreto nº 76.900, de 23 de dezembro de 1975.”

E assim como a Receita Federal, o Ministério da Economia também disponibiliza anualmente manuais informativos, programa próprio para entrega da declaração e todas as informações necessárias para sanar as dúvidas referente à essa obrigação acessória.

4.3.3 CAGED



O CAGED é uma declaração de registro de entradas e saídas de funcionários registrados. É uma obrigação acessória Federal, mensal, e pode acarretar multa devido a atraso e a não entrega. Como a informação desta declaração é apenas em casos de admissões e demissões, a declaração só é obrigatória em casos de condomínios com funcionários registrados. Segundo informações do Governo Federal (2020):

O Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) é o registro de admissões, dispensas e transferências de trabalhadores com contrato de trabalho regido pela CLT.

As empresas são obrigadas a informar mensalmente junto ao Ministério da Economia:

- As admissões de trabalhadores que estejam recebendo seguro-desemprego: 1 (um) dia após o trabalhador ter entrado EFETIVAMENTE em atividade; e
- Demais admissões, desligamentos e transferências: até o dia 7 do mês subsequente ao informado.

Se as movimentações não forem declaradas, a empresa estará sujeita a multa com valor condicionado ao tempo de atraso e número de movimentações omitidas.

Todas as informações acerca desta declaração também são disponibilizadas pelo Governo Federal em seus canais de atendimento e informação.

4.3.4 GFIP e SEFIP

A GFIP é a Guia de Recolhimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e Informações à Previdência Social e a SEFIP é o Sistema Empresa de Recolhimento do FGTS e Informações à Previdência Social. A GFIP é elaborada no SEFIP e entregue via Conectividade Social, que é um meio eletrônico para esses envios. Essa declaração é de envio obrigatório desde 1999, tendo que constar informações sobre retenções previdenciárias, inclusive com ausência de informações ou movimentação de funcionários registrados no período. É uma declaração Federal e deve ser feita mensalmente no prazo estabelecido pela Receita Federal, caso contrário, o condomínio ficará sujeito a penalidades como restrições de regularidade e multas. Segundo o Ministério da Economia (2020, p. 9):

Devem recolher e informar a GFIP/SEFIP as pessoas físicas ou jurídicas e os contribuintes equiparados a empresa sujeitos ao recolhimento do FGTS, conforme estabelece a Lei nº 8.036, de 11/05/1990, e legislação posterior, bem como à prestação de informações à Previdência Social, conforme disposto na Lei nº 8.212, de 24/07/1991, e alterações posteriores. Ainda que não haja recolhimento para o FGTS, é necessária a informação de todos os dados cadastrais e financeiros para a Previdência Social e para o FGTS.

E assim como as demais declarações obrigatórias, a Receita Federal também disponibiliza manuais informativos acerca da GFIP/SEFIP.

4.3.5 Declarações e relatórios de apuração de ISSQN

ISSQN é a sigla para Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, a declaração acerca da tomada ou prestação desses serviços varia de município para município, sua declaração é mensal, obrigatória e Municipal. Institui a Presidência da República “[...] O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, de competência dos Municípios e do Distrito Federal, tem como fato gerador a prestação de serviços constantes da lista anexa, ainda que esses não se constituam como atividade preponderante do prestador.” (BRASIL, 2003).



No caso da empresa estudada, os clientes são majoritariamente dos municípios de Cabedelo - PB e João Pessoa - PB, então nesses dois casos, as entregas são feitas até o dia 10 do mês subsequente através da prefeitura de cada município e acarreta multa e restrições devido ao atraso e não entrega.

O envio mensal da declaração deve ser efetuado mesmo quando não houver movimentação de prestação de serviços no condomínio.

4.4 TRATAMENTO CONTÁBIL DISPENSADO

Após as demonstrações dos tributos e obrigações acessórias de responsabilidade de cada condomínio, foi feito o levantamento acerca do tratamento contábil dispensado pela empresa estudada com seus clientes.

A empresa estudada informa que para a entrega das obrigações acessórias em tempo hábil, utiliza de métodos de coleta documental semanal e em seu contrato com os clientes, estabelece os prazos de entregas de toda a documentação necessária por parte dos clientes e pela própria empresa, para a boa condução da informação aos órgãos competentes. Com base em contrato previamente cedido pela empresa, cita a AUDICON (2021):

2.1. - A documentação indispensável para o desempenho dos serviços arrolados na cláusula 1ª será fornecida pela CONTRATANTE, consistindo, basicamente, em:

2.1.1 - Boletim de caixa e documentos nele constantes;

2.1.2 - Extratos de todas as contas correntes bancárias, inclusive aplicações; e documentos relativos aos lançamentos, tais como depósitos, cópias de cheques, avisos de créditos, débitos, etc.;

2.1.3 - Notas-fiscais de compras diversas e relatórios das receitas inerentes à sua atividade;

2.2. - A documentação deverá ser enviada pela CONTRATANTE de forma completa e em boa ordem no seguinte prazo: Até 5 (cinco) dias após o encerramento do mês.

Assim como, os clientes estão sob a obrigatoriedade de prestar informações tempestivas no que se refere a admissões, demissões, advertências e suspensões em relação aos funcionários do condomínio, para que toda movimentação seja feita de forma correta e em tempo hábil. Como citado em cláusula contratual, cita a AUDICON (2021):

3.2.2 - A CONTRATADA não assume nenhuma responsabilidade pelas consequências de informações, declarações ou documentação inidôneas ou incompletas que lhe forem apresentadas, bem como por omissões próprias da CONTRATANTE ou decorrentes do desrespeito às orientações legais prestadas.

3.3 - Obriga-se a CONTRATADA a fornecer à CONTRATANTE, no escritório desta e dentro do horário normal de expediente, todas as informações relativas ao andamento dos serviços ora contratados.

Tendo sido coletada as informações de forma idônea e tempestiva, a empresa empenha-se em manter o seguinte procedimento em relação às obrigações acessórias, apresentados no quadro 02:

OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS	PROCEDIMENTO UTILIZADO
DIRF	Geração de DARF's relacionados a retenção de PIS/COFINS/CSLL por serviços tomados pelos condomínios mensalmente. Elaboração de tabela mensal para controle de tomada de serviços com retenções de



	PIS/COFINS/CSLL, com dados das empresas prestadoras de serviços, valor e número de notas fiscais, para a facilitação da entrega da declaração anual.
RAIS	Contato direto com os síndicos e gestores para a alimentação do sistema de folha de pagamento de forma tempestiva, com dados sobre férias, 13º salário, folha de pagamentos e informações sobre os funcionários registrados, facilitando as informações para a entrega anual da declaração, bem como o controle interno para verificação de condomínios sem empregados, que também são obrigados a fazer o envio da declaração anual.
CAGED	Contato claro e semanal com gestores para a coleta de informações tempestivas sobre demissões e admissões de funcionários. Para facilitação da entrega correta de informações que é feita de forma mensal.
GFIP/SEFIP	Registro de forma tempestiva das informações relativas a funcionários e autônomos, contendo informações previdenciárias sobre retenções de INSS e FGTS. Inserção de relatório de envio em balancetes mensais entregues aos condomínios.
Declarações e relatórios de apuração de ISSQN	Elaboração de tabela mensal, para controle de encerramento de declaração com ou sem movimentação. Tratamento de forma rápida e atenta da documentação entregue até o dia 05 do mês subsequente, tendo em vista que o prazo de encerramento e pagamento é feito no dia 10 de cada mês. Inserção de relatório de entrega de declaração mensal em balancetes também mensais entregues aos respectivos condomínios.

QUADRO 2: Procedimentos utilizados pela empresa em relação as obrigações acessórias.

Fonte: Dados da coleta, adaptados pela autora, 2021.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo geral desse estudo foi identificar qual o tratamento contábil a ser dispensado às obrigações acessórias dos condomínios que estão sob a gestão de uma administradora localizada em João Pessoa – PB.

Como resultado, concluiu-se que o questionamento foi respondido e o objetivo geral atingido através da apresentação das informações coletadas na empresa objeto do estudo de caso dessa pesquisa, onde como metodologia foram identificados e demonstrados quais os procedimentos e controles internos utilizados para esse fim. Foi verificado ainda que a empresa zela pela qualidade na prestação dos serviços onde prioriza a organização e o controle das informações dos seus clientes, caracterizados como condomínios residenciais que são geridos pelos síndicos, subsíndicos e presidentes do conselho fiscal e que deve ser estabelecida uma parceria destes com a administradora de condomínios. Foi observado através das informações coletadas, que as obrigações acessórias só podem ser entregues de forma correta e em tempo hábil se houver a colaboração dos clientes no que se refere a enviar as informações e documentos do condomínio de forma verdadeira e tempestiva para administradora de condomínio.

Ainda como resultado, o presente estudo também pode contribuir para auxiliar os contadores e administradores na área condominial, que ainda é pouco explorada e discutida. Foram apresentadas informações sobre as declarações e métodos de trabalho que podem evitar atrasos, aplicações de multas e restrições nos órgãos públicos federais e municipais, o que pode comprometer as finanças do condomínio. Foi também verificada a importância de se ter um profissional da área contábil competente para a manutenção e gestão das obrigações acessórias de um condomínio, importância esta, associada à quantidade de informações e obrigações acessórias que já são de conhecimento desses profissionais e que podem fazer uma considerável contribuição ao processo de gestão de um condomínio residencial.



Por fim, visando um aprofundamento dos resultados deste estudo, sugere-se que sejam elaboradas novas análises, em um campo de estudo maior, envolvendo outras administradoras de condomínio buscando estabelecer melhoria contínua no processo de entrega das obrigações acessórias a serem cumpridas pela gestão dos condomínios residenciais.

REFERÊNCIAS

ALVES, Renato de Oliveira. **AS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS E O PRINCÍPIO DA LEGALIDADE TRIBUTÁRIA**. Brasília, 2018. Disponível em:

<https://repositorio.idp.edu.br/bitstream/123456789/2962/1/Disserta%20c3%a7%20a3o%20R%20ENATO%20DE%20OLIVEIRA%20ALVES%202018.pdf>. Acesso em: 05 abr. 21.

ASSIS, Danielle Paes de. **GESTÃO DO CONHECIMENTO NAS PRÁTICAS ORGANIZACIONAIS NUMA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS EM CURITIBA (PR)**. Curitiba, 2013. Disponível em:

http://repositorio.roca.utfpr.edu.br/jspui/bitstream/1/3288/1/CT_GN_VII_2012_1_03.pdf.

Acesso em: 31 mar. 21.

BOM, Paulo Henrique Pereira. **AFINAL, O QUE FAZ UMA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS?** 2011. Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/18656/afinal-o-que-faz-uma-administradora-de-condominios>>. Acesso em: 13 abr. 21.

BRASIL, Governo do. **ENTREGAR A DECLARAÇÃO MENSAL PARA O CADASTRO GERAL DE EMPREGADOS E DESEMPREGADOS (CAGED)**. Brasil, 2020. Disponível em: < <https://www.gov.br/pt-br/servicos/entregar-a-declaracao-mensal-para-o-cadastro-geral-de-empregados-e-desempregados>>. Acesso em: 23 mai. 21.

BRASIL, Secretaria Especial da Receita Federal do. **PERGUNTAS E RESPOSTAS DIRF 2021: Programa Gerador da Declaração de Imposto sobre a Renda Retido na Fonte**. Brasil, 2021. Disponível em: <http://receita.economia.gov.br/orientacao/tributaria/declaracoes-e-demonstrativos/dirf-declaracao-do-imposto-de-renda-retido-na-fonte/dirf2021-perguntas-respostas-v20210129.pdf>. Acesso em: 23 mai. 21.

BRASIL. Lei Complementar nº 116, de 31 de Julho de 2003. **PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA - CASA CIVIL - SUBCHEFIA PARA ASSUNTOS JURÍDICOS**. Brasília, DF. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp116.htm>. Acesso em: 23 mai. 21.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

BÜCKEN, Hermann Erwin. **O USO DA CONTABILIDADE NA GESTÃO DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**. Porto Alegre, 2014. Disponível em:

<https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/140670/000968530.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 31 mar. 21.



ECONOMIA, Ministério da. **MANUAL DE ORIENTAÇÃO - RAIS / Relação Anual de Informações Sociais**. Brasília, 2021. Disponível em:

http://www.rais.gov.br/sitio/rais_ftp/ManualRAIS2020.pdf. Acesso em: 23 mai. 21.

FARBER, João Carlos. **GESTÃO DE CONDOMÍNIOS: A CONTABILIDADE PARA REDUZIR A ASSIMETRIA INFORMACIONAL**. São Paulo, 2005. Disponível em:

http://tede.fecap.br:8080/jspui/bitstream/tede/593/1/Joao_Carlos_Farber.pdf. Acesso em: 31 mar. 21.

FERREIRA, Ricardo José. **CONTABILIDADE BÁSICA. – FINALMENTE VOCÊ VAI APRENDER CONTABILIDADE**. – 8ª edição, Rio de Janeiro: Ed. Ferreira, 2010.

Disponível em: [https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/35589331/Ricardo_J._Ferreira_-_Contabilidade_Basica_-_8%C2%BA_Edicao_-_Ano_2010.pdf?1416120265=&response-content-](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/35589331/Ricardo_J._Ferreira_-_Contabilidade_Basica_-_8%C2%BA_Edicao_-_Ano_2010.pdf?1416120265=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DRicardo_J_Ferreira_Contabilidade_Basica.pdf&Expires=1617851111&Signature=EUdfHHwJZFPnAZZEKU~RcxDP-320LK-ltHTVXOd8hXuI7RkzvdfRdth7-jWV-PriGGm2WScLxc35zLYdNleqF0oKTXKfJMKugl7CaZPII9Y0C158-161v-l4xsrnCyo6v34PWEgdzHnp~AxODLrXyv8LFUXVyDL~baxnUPAUjfZfG~Rf~fsxWe-kZtlzdWDFL8liSSdpmH-OUE7dCuhDNbokndLjaozQIFO1Pgtjdj4RtxfVqehsLCrA3eJB3AMwRHmDh8lCP-w0NfUPgijfVu3Gv1FoDdXJVGYSd6W9jFsXUSeZQtsxmInA3SkXaM1mbW8fIBNo5~B96QBxdm~AfpA_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA)

[disposition=inline%3B+filename%3DRicardo_J_Ferreira_Contabilidade_Basica.pdf&Expires=1617851111&Signature=EUdfHHwJZFPnAZZEKU~RcxDP-320LK-ltHTVXOd8hXuI7RkzvdfRdth7-jWV-](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/35589331/Ricardo_J._Ferreira_-_Contabilidade_Basica_-_8%C2%BA_Edicao_-_Ano_2010.pdf?1416120265=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DRicardo_J_Ferreira_Contabilidade_Basica.pdf&Expires=1617851111&Signature=EUdfHHwJZFPnAZZEKU~RcxDP-320LK-ltHTVXOd8hXuI7RkzvdfRdth7-jWV-PriGGm2WScLxc35zLYdNleqF0oKTXKfJMKugl7CaZPII9Y0C158-161v-l4xsrnCyo6v34PWEgdzHnp~AxODLrXyv8LFUXVyDL~baxnUPAUjfZfG~Rf~fsxWe-kZtlzdWDFL8liSSdpmH-OUE7dCuhDNbokndLjaozQIFO1Pgtjdj4RtxfVqehsLCrA3eJB3AMwRHmDh8lCP-w0NfUPgijfVu3Gv1FoDdXJVGYSd6W9jFsXUSeZQtsxmInA3SkXaM1mbW8fIBNo5~B96QBxdm~AfpA_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA)

[PriGGm2WScLxc35zLYdNleqF0oKTXKfJMKugl7CaZPII9Y0C158-161v-](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/35589331/Ricardo_J._Ferreira_-_Contabilidade_Basica_-_8%C2%BA_Edicao_-_Ano_2010.pdf?1416120265=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DRicardo_J_Ferreira_Contabilidade_Basica.pdf&Expires=1617851111&Signature=EUdfHHwJZFPnAZZEKU~RcxDP-320LK-ltHTVXOd8hXuI7RkzvdfRdth7-jWV-PriGGm2WScLxc35zLYdNleqF0oKTXKfJMKugl7CaZPII9Y0C158-161v-l4xsrnCyo6v34PWEgdzHnp~AxODLrXyv8LFUXVyDL~baxnUPAUjfZfG~Rf~fsxWe-kZtlzdWDFL8liSSdpmH-OUE7dCuhDNbokndLjaozQIFO1Pgtjdj4RtxfVqehsLCrA3eJB3AMwRHmDh8lCP-w0NfUPgijfVu3Gv1FoDdXJVGYSd6W9jFsXUSeZQtsxmInA3SkXaM1mbW8fIBNo5~B96QBxdm~AfpA_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA)

[l4xsrnCyo6v34PWEgdzHnp~AxODLrXyv8LFUXVyDL~baxnUPAUjfZfG~Rf~fsxWe-](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/35589331/Ricardo_J._Ferreira_-_Contabilidade_Basica_-_8%C2%BA_Edicao_-_Ano_2010.pdf?1416120265=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DRicardo_J_Ferreira_Contabilidade_Basica.pdf&Expires=1617851111&Signature=EUdfHHwJZFPnAZZEKU~RcxDP-320LK-ltHTVXOd8hXuI7RkzvdfRdth7-jWV-PriGGm2WScLxc35zLYdNleqF0oKTXKfJMKugl7CaZPII9Y0C158-161v-l4xsrnCyo6v34PWEgdzHnp~AxODLrXyv8LFUXVyDL~baxnUPAUjfZfG~Rf~fsxWe-kZtlzdWDFL8liSSdpmH-OUE7dCuhDNbokndLjaozQIFO1Pgtjdj4RtxfVqehsLCrA3eJB3AMwRHmDh8lCP-w0NfUPgijfVu3Gv1FoDdXJVGYSd6W9jFsXUSeZQtsxmInA3SkXaM1mbW8fIBNo5~B96QBxdm~AfpA_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA)

[kZtlzdWDFL8liSSdpmH-](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/35589331/Ricardo_J._Ferreira_-_Contabilidade_Basica_-_8%C2%BA_Edicao_-_Ano_2010.pdf?1416120265=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DRicardo_J_Ferreira_Contabilidade_Basica.pdf&Expires=1617851111&Signature=EUdfHHwJZFPnAZZEKU~RcxDP-320LK-ltHTVXOd8hXuI7RkzvdfRdth7-jWV-PriGGm2WScLxc35zLYdNleqF0oKTXKfJMKugl7CaZPII9Y0C158-161v-l4xsrnCyo6v34PWEgdzHnp~AxODLrXyv8LFUXVyDL~baxnUPAUjfZfG~Rf~fsxWe-kZtlzdWDFL8liSSdpmH-OUE7dCuhDNbokndLjaozQIFO1Pgtjdj4RtxfVqehsLCrA3eJB3AMwRHmDh8lCP-w0NfUPgijfVu3Gv1FoDdXJVGYSd6W9jFsXUSeZQtsxmInA3SkXaM1mbW8fIBNo5~B96QBxdm~AfpA_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA)

[OUE7dCuhDNbokndLjaozQIFO1Pgtjdj4RtxfVqehsLCrA3eJB3AMwRHmDh8lCP-](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/35589331/Ricardo_J._Ferreira_-_Contabilidade_Basica_-_8%C2%BA_Edicao_-_Ano_2010.pdf?1416120265=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DRicardo_J_Ferreira_Contabilidade_Basica.pdf&Expires=1617851111&Signature=EUdfHHwJZFPnAZZEKU~RcxDP-320LK-ltHTVXOd8hXuI7RkzvdfRdth7-jWV-PriGGm2WScLxc35zLYdNleqF0oKTXKfJMKugl7CaZPII9Y0C158-161v-l4xsrnCyo6v34PWEgdzHnp~AxODLrXyv8LFUXVyDL~baxnUPAUjfZfG~Rf~fsxWe-kZtlzdWDFL8liSSdpmH-OUE7dCuhDNbokndLjaozQIFO1Pgtjdj4RtxfVqehsLCrA3eJB3AMwRHmDh8lCP-w0NfUPgijfVu3Gv1FoDdXJVGYSd6W9jFsXUSeZQtsxmInA3SkXaM1mbW8fIBNo5~B96QBxdm~AfpA_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA)

[w0NfUPgijfVu3Gv1FoDdXJVGYSd6W9jFsXUSeZQtsxmInA3SkXaM1mbW8fIBNo5~B96](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/35589331/Ricardo_J._Ferreira_-_Contabilidade_Basica_-_8%C2%BA_Edicao_-_Ano_2010.pdf?1416120265=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DRicardo_J_Ferreira_Contabilidade_Basica.pdf&Expires=1617851111&Signature=EUdfHHwJZFPnAZZEKU~RcxDP-320LK-ltHTVXOd8hXuI7RkzvdfRdth7-jWV-PriGGm2WScLxc35zLYdNleqF0oKTXKfJMKugl7CaZPII9Y0C158-161v-l4xsrnCyo6v34PWEgdzHnp~AxODLrXyv8LFUXVyDL~baxnUPAUjfZfG~Rf~fsxWe-kZtlzdWDFL8liSSdpmH-OUE7dCuhDNbokndLjaozQIFO1Pgtjdj4RtxfVqehsLCrA3eJB3AMwRHmDh8lCP-w0NfUPgijfVu3Gv1FoDdXJVGYSd6W9jFsXUSeZQtsxmInA3SkXaM1mbW8fIBNo5~B96QBxdm~AfpA_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA)

[QBxdm~AfpA_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/35589331/Ricardo_J._Ferreira_-_Contabilidade_Basica_-_8%C2%BA_Edicao_-_Ano_2010.pdf?1416120265=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DRicardo_J_Ferreira_Contabilidade_Basica.pdf&Expires=1617851111&Signature=EUdfHHwJZFPnAZZEKU~RcxDP-320LK-ltHTVXOd8hXuI7RkzvdfRdth7-jWV-PriGGm2WScLxc35zLYdNleqF0oKTXKfJMKugl7CaZPII9Y0C158-161v-l4xsrnCyo6v34PWEgdzHnp~AxODLrXyv8LFUXVyDL~baxnUPAUjfZfG~Rf~fsxWe-kZtlzdWDFL8liSSdpmH-OUE7dCuhDNbokndLjaozQIFO1Pgtjdj4RtxfVqehsLCrA3eJB3AMwRHmDh8lCP-w0NfUPgijfVu3Gv1FoDdXJVGYSd6W9jFsXUSeZQtsxmInA3SkXaM1mbW8fIBNo5~B96QBxdm~AfpA_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA). Acesso em 07 abr. 21.

FILHO, Rubens Carmo Elias Filho. **A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E AS RESTRIÇÕES AOS DIREITOS DOS CONDOMINOS DELA DECCORENTES**. São Paulo, 2012. Disponível em:

<https://tede.pucsp.br/bitstream/handle/6003/1/Rubens%20Carmo%20Elias%20Filho.pdf>.

Acesso em: 09 abr. 21.

GIL, Antonio Carlos. **COMO ELABORAR PROJETOS DE PESQUISA**. São Paulo, 1946. Editora Atlas, 4ª edição, 2002. Disponível em:

http://www.uece.br/nucleodelinguasitaperi/dmdocuments/gil_como_elaborar_projeto_de_pesquisa.pdf. Acesso em: 05 abr. 21.

Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966. **CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL**. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5172.htm >. Acesso em: 10 abr. 21.

MORESI, Eduardo. **METODOLOGIA DA PESQUISA**. Brasília, 2003. Disponível em: [https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/34909124/MetodologiaPesquisa-Moresi2003-with-cover-](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/34909124/MetodologiaPesquisa-Moresi2003-with-cover-page.pdf?Expires=1622472222&Signature=VzgSZxq7mBKy2qjibISoMXXS4PIE7WYeE9ph3Ji-fMUxaZ7wticXUTRsoMdVBqkxHzIzgN-UyYcfwHZZ~L2rv~1CKJ7IY5xc87mVBhv8cUzwc8QHE7DHeVK-KC0Obdo9giyD~D2MzqHo5O6dLYE9wu-B26vh6-aVpX6ZHtCYvPOS2dq1zpzXJ0Obas2ZtvJo2TWB1quC1tBxRKWirZW08Ww1ucTKIEEIF~xwuymwMbn3QV3~jpMR3VjpvwqdUTS855n-JBPeUEIfcgedd-BaAJTX1t1X1neSlr6764jVKmrWP68vIrKNwx5r5MTDTdAfdYbwqISxi0UEpMU4gcm~w_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA)

[page.pdf?Expires=1622472222&Signature=VzgSZxq7mBKy2qjibISoMXXS4PIE7WYeE9ph3Ji-fMUxaZ7wticXUTRsoMdVBqkxHzIzgN-](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/34909124/MetodologiaPesquisa-Moresi2003-with-cover-page.pdf?Expires=1622472222&Signature=VzgSZxq7mBKy2qjibISoMXXS4PIE7WYeE9ph3Ji-fMUxaZ7wticXUTRsoMdVBqkxHzIzgN-UyYcfwHZZ~L2rv~1CKJ7IY5xc87mVBhv8cUzwc8QHE7DHeVK-KC0Obdo9giyD~D2MzqHo5O6dLYE9wu-B26vh6-aVpX6ZHtCYvPOS2dq1zpzXJ0Obas2ZtvJo2TWB1quC1tBxRKWirZW08Ww1ucTKIEEIF~xwuymwMbn3QV3~jpMR3VjpvwqdUTS855n-JBPeUEIfcgedd-BaAJTX1t1X1neSlr6764jVKmrWP68vIrKNwx5r5MTDTdAfdYbwqISxi0UEpMU4gcm~w_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA)

[UyYcfwHZZ~L2rv~1CKJ7IY5xc87mVBhv8cUzwc8QHE7DHeVK-](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/34909124/MetodologiaPesquisa-Moresi2003-with-cover-page.pdf?Expires=1622472222&Signature=VzgSZxq7mBKy2qjibISoMXXS4PIE7WYeE9ph3Ji-fMUxaZ7wticXUTRsoMdVBqkxHzIzgN-UyYcfwHZZ~L2rv~1CKJ7IY5xc87mVBhv8cUzwc8QHE7DHeVK-KC0Obdo9giyD~D2MzqHo5O6dLYE9wu-B26vh6-aVpX6ZHtCYvPOS2dq1zpzXJ0Obas2ZtvJo2TWB1quC1tBxRKWirZW08Ww1ucTKIEEIF~xwuymwMbn3QV3~jpMR3VjpvwqdUTS855n-JBPeUEIfcgedd-BaAJTX1t1X1neSlr6764jVKmrWP68vIrKNwx5r5MTDTdAfdYbwqISxi0UEpMU4gcm~w_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA)

[KC0Obdo9giyD~D2MzqHo5O6dLYE9wu-B26vh6-](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/34909124/MetodologiaPesquisa-Moresi2003-with-cover-page.pdf?Expires=1622472222&Signature=VzgSZxq7mBKy2qjibISoMXXS4PIE7WYeE9ph3Ji-fMUxaZ7wticXUTRsoMdVBqkxHzIzgN-UyYcfwHZZ~L2rv~1CKJ7IY5xc87mVBhv8cUzwc8QHE7DHeVK-KC0Obdo9giyD~D2MzqHo5O6dLYE9wu-B26vh6-aVpX6ZHtCYvPOS2dq1zpzXJ0Obas2ZtvJo2TWB1quC1tBxRKWirZW08Ww1ucTKIEEIF~xwuymwMbn3QV3~jpMR3VjpvwqdUTS855n-JBPeUEIfcgedd-BaAJTX1t1X1neSlr6764jVKmrWP68vIrKNwx5r5MTDTdAfdYbwqISxi0UEpMU4gcm~w_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA)

[aVpX6ZHtCYvPOS2dq1zpzXJ0Obas2ZtvJo2TWB1quC1tBxRKWirZW08Ww1ucTKIEEIF~](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/34909124/MetodologiaPesquisa-Moresi2003-with-cover-page.pdf?Expires=1622472222&Signature=VzgSZxq7mBKy2qjibISoMXXS4PIE7WYeE9ph3Ji-fMUxaZ7wticXUTRsoMdVBqkxHzIzgN-UyYcfwHZZ~L2rv~1CKJ7IY5xc87mVBhv8cUzwc8QHE7DHeVK-KC0Obdo9giyD~D2MzqHo5O6dLYE9wu-B26vh6-aVpX6ZHtCYvPOS2dq1zpzXJ0Obas2ZtvJo2TWB1quC1tBxRKWirZW08Ww1ucTKIEEIF~xwuymwMbn3QV3~jpMR3VjpvwqdUTS855n-JBPeUEIfcgedd-BaAJTX1t1X1neSlr6764jVKmrWP68vIrKNwx5r5MTDTdAfdYbwqISxi0UEpMU4gcm~w_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA)

[xwuymwMbn3QV3~jpMR3VjpvwqdUTS855n-JBPeUEIfcgedd-](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/34909124/MetodologiaPesquisa-Moresi2003-with-cover-page.pdf?Expires=1622472222&Signature=VzgSZxq7mBKy2qjibISoMXXS4PIE7WYeE9ph3Ji-fMUxaZ7wticXUTRsoMdVBqkxHzIzgN-UyYcfwHZZ~L2rv~1CKJ7IY5xc87mVBhv8cUzwc8QHE7DHeVK-KC0Obdo9giyD~D2MzqHo5O6dLYE9wu-B26vh6-aVpX6ZHtCYvPOS2dq1zpzXJ0Obas2ZtvJo2TWB1quC1tBxRKWirZW08Ww1ucTKIEEIF~xwuymwMbn3QV3~jpMR3VjpvwqdUTS855n-JBPeUEIfcgedd-BaAJTX1t1X1neSlr6764jVKmrWP68vIrKNwx5r5MTDTdAfdYbwqISxi0UEpMU4gcm~w_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA)

[BaAJTX1t1X1neSlr6764jVKmrWP68vIrKNwx5r5MTDTdAfdYbwqISxi0UEpMU4gcm~w](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/34909124/MetodologiaPesquisa-Moresi2003-with-cover-page.pdf?Expires=1622472222&Signature=VzgSZxq7mBKy2qjibISoMXXS4PIE7WYeE9ph3Ji-fMUxaZ7wticXUTRsoMdVBqkxHzIzgN-UyYcfwHZZ~L2rv~1CKJ7IY5xc87mVBhv8cUzwc8QHE7DHeVK-KC0Obdo9giyD~D2MzqHo5O6dLYE9wu-B26vh6-aVpX6ZHtCYvPOS2dq1zpzXJ0Obas2ZtvJo2TWB1quC1tBxRKWirZW08Ww1ucTKIEEIF~xwuymwMbn3QV3~jpMR3VjpvwqdUTS855n-JBPeUEIfcgedd-BaAJTX1t1X1neSlr6764jVKmrWP68vIrKNwx5r5MTDTdAfdYbwqISxi0UEpMU4gcm~w_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA)

[_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/34909124/MetodologiaPesquisa-Moresi2003-with-cover-page.pdf?Expires=1622472222&Signature=VzgSZxq7mBKy2qjibISoMXXS4PIE7WYeE9ph3Ji-fMUxaZ7wticXUTRsoMdVBqkxHzIzgN-UyYcfwHZZ~L2rv~1CKJ7IY5xc87mVBhv8cUzwc8QHE7DHeVK-KC0Obdo9giyD~D2MzqHo5O6dLYE9wu-B26vh6-aVpX6ZHtCYvPOS2dq1zpzXJ0Obas2ZtvJo2TWB1quC1tBxRKWirZW08Ww1ucTKIEEIF~xwuymwMbn3QV3~jpMR3VjpvwqdUTS855n-JBPeUEIfcgedd-BaAJTX1t1X1neSlr6764jVKmrWP68vIrKNwx5r5MTDTdAfdYbwqISxi0UEpMU4gcm~w_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA). Acesso em: 31 mai. 21.



PEREGO, Fernanda Grasiela. **A RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DOS CONDOMÍNIOS NAS RETENÇÕES DOS TRIBUTOS NA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS: UM ESTUDO DE CASO EM UM CONDOMÍNIO DE FLORIANÓPOLIS.** Florianópolis, 2007. Disponível em:

<https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/125705/Contabeis293849.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em 10 abr. 21.

SATO, Kátia Amorim Noro e CHAGAS, Mirela Cunha. **APLICABILIDADE DA AUDITORIA CONTÁBIL EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS.** Marília, 2015. Disponível em: <

<https://200.10.239.71/bitstream/handle/11077/1405/Aplicabilidade%20da%20auditoria%20contabil%20em%20condominios%20edilicio.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 13 abr. 21.

TAVARES, Henrique da Cunha. **OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS ACESSÓRIAS NA PERSPECTIVA DO DEVER FUNDAMENTAL DE CONTRIBUIR COM OS GASTOS PÚBLICOS: UMA REFLEXÃO ACERCA DOS CRITÉRIOS PARA SUA INSTITUIÇÃO.** Vitória, 2012. Disponível em: <

https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/56406194/Incluir_em_Academia_-_Tavares_Pedra_02.pdf?1524567712=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DTAVARES_HC_PEDRA_AS_Obrigacoes_tributari.pdf&Expires=1618359725&Signature=U00jFdIK5EFvSRXLdlSt2~tpB8k6XVvc1RWZR5t-LiASiDw7WLOIDrXEC8~0MxR78NEyckMCZqauq-wPglrGHP3DWxDKcf0MtYPCGILqPAGL3Go-FdwCVPSym0zzahfsYHlcw6yU89YoyYdW-Izz3bBSKLVyP79qAREQ2WxBjzq60q9wBz5fTkAm89PgTMsTylXGyZUhL8RBtunNq8QhsC~6RTMShZhcy~Ab0o0wD1fqY8iDUq466U1YuYQCflRb1LfbONA0PduYXZxU1BdD~b3~EzWttTrGaNl~bkIK0mv8V-nkKWeOnXsR92ZtS8N60Q9EgCHq9IpNwKJZNU9LhQ_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA>. Acesso em: 13 abr. 21.

YIN, Robert K. **ESTUDO DE CASO: PLANEJAMENTO E MÉTODOS** - Tradução Daniel Grassi. 2ª edição, Porto Alegre: Bookman, 2001. Disponível em:

https://saudeglobaldotorg1.files.wordpress.com/2014/02/yin-metodologia_da_pesquisa_estudo_de_caso_yin.pdf. Acesso em: 05 abr. 21.