



Novo teto de financiamento promete agitar o mercado

A Caixa Econômica Federal anunciou que, a partir de 1 de janeiro de 2019, subirá o limite de financiamento imobiliário com o uso de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), de R\$950 mil para R\$1,5 milhão. Este teto chegou a entrar em vigor entre fevereiro e dezembro de 2017 para São Paulo, Rio, Minas e Distrito Federal, mas agora passará ser válido para todo o país. A medida já traz otimismo ao mercado carioca, já que, com a mudança, quase 75% dos imóveis disponíveis na cidade poderão agora ser financiados com esse tipo de recurso - antes esse percentual não chegava aos 59%. Os bairros com maior oferta nesta faixa de preço estão localizados na Barra da Tijuca, Recreio, Copacabana, Tijuca e Botafogo.

Tudo sobre direito imobiliário

A ABADI, em parceria com a AVM Educacional, promove a partir de setembro o curso de Pós-Graduação em Excelência no Direito Imobiliário, destinado a todos os profissionais que atuam ou pretendem atuar com Direito Imobiliário. O curso tem carga horária de 372 horas, divididas em 12 meses, com aulas sempre às segundas e quartas-feiras. Quem quiser se inscrever ou obter mais informações, deve entrar em contato pelo telefone (21) 2217-6950 ou pelo e-mail: nufei@abadi.com.br



Capital projeto

A capital projeto é uma empresa que atua há 20 anos no segmento de reforma predial e conta com profissionais especializados, oferecendo serviços de qualidade e executados com toda segurança.

Financiamento próprio até 12 vezes sem juros
Orçamento sem compromisso

FACHADAS (PINTURAS, RESTAURAÇÃO E LIMPEZA);

Fazemos seu laudo técnico de AUTOVISTORIA Predial

- REFORMAS;
- PINTURAS (EXTERNA E INTERNA);
- PASTILHAS (RECUPERAÇÃO, LAVAGEM E TROCA);
- INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS;
- IMPERMEABILIZAÇÃO;



Tel: 2298-9535

www.capitalprojeto.com

contato@capitalprojeto.com

Av. 28 de Setembro, 361 - Sobrado - Vila Isabel



Encargos na ponta do lápis

Obrigações tributárias e fiscais exigem atenção redobrada do síndico para evitar gastos desnecessários.

Gabriel Menezes

Assim como uma empresa, o condomínio também possui obrigações com encargos fiscais e tributários, e é essencial que o síndico esteja por dentro de todas elas para evitar gastos desnecessários com multas, além de problemas judiciais. De acordo com Marcelo Borges, diretor de condomínio e locação da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi), como os condomínios possuem relações jurídicas e contratuais com empregados, prestadores de serviços e diversos fornecedores, eles tem sido obrigados, ao longo dos anos, a cumprir, cada vez mais, procedimentos tributários, trabalhistas, fiscais e previdenciários impostos por diversas legislações.

O que não for cumprido poderá render multas pesadas

“Na minha opinião, os condomínios sofrem para cumprir com todas as exigências, principalmente em razão da quantidade de relações de negócios com que precisa lidar cotidianamente. Com isso, é essencial que os gestores estejam bem assistidos e assessorados para que todos os prazos sejam cumpridos adequadamente, evitando a imposição de penalidades. Cumprir essa gama de exi-

gências tem sido um grande desafio para os síndicos”, destaca o diretor da Abadi.

Marcelo ressalta que o suporte técnico de uma administradora especializada é fundamental para tornar o cumprimento dessas obrigações legais de origem tributária menos complicadas e maçantes para os gestores. “Estar ciente de todas as leis é um passo que demanda tempo e concentração, pois a fiscalização não admite falhas. Por mais que um síndico externo possua o conhecimento teórico adequado para dar cumprimento a essas obrigações, o apoio de uma empresa administradora é imprescindível para dar conta de todas as demandas. Verificamos que muitos condomínios que operam no sistema de autogestão acabam negligenciando, por vezes involuntariamente, o cumprimento de todas as obrigações”, destaca o integrante da Abadi.

Além disso, segundo Borges, mesmo na hora de procurar uma administradora, é preciso verificar se ela possui realmente a experiência e capacitação para lidar com essas questões. Uma das maneiras de se confirmar isso é por meio dos selos. No Rio, por exemplo, existe o Programa de Autorregulamentação da Atividade de Administração Condominial, o PROCONDO, inspirado em modelos internacionais de sucesso.

O objetivo do programa – no qual a APSA é certificada – é garantir a excelência do serviço oferecido pelas empre-



- FACHADAS • LIMPEZA • REVESTIMENTO • PINTURA
- IMPERMEABILIZAÇÃO • TELHADO • RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS • REFORMA GERAL E PORTARIAS
- INSTALAÇÃO DRENOS COLETA ÁGUA AP. AR CONDICIONADO.

☎ **2502-9007 • 98592-1916**



Segundo Marcelo Borges, da Abadi, cumprir essa gama de exigências tem sido um grande desafio para os síndicos

controle, ou seja, uma aliada fundamental na tomada de decisão, ajudando a estas entidades a gerir melhor os seus gastos e melhor aproveitar suas receitas. Portanto, os condomínios que levam a sério a contabilidade, confiando-a a profissionais legalmente habilitados, certamente terão vantagens na preservação e valorização de seu patrimônio”, conclui o contador.

Síndico precisa estar por dentro de tudo

Síndico profissional há 18 anos, Bruno Saboia - responsável por cinco condomínios administrados pela APSA no Rio de Janeiro - conta que, no seu caso, toda a parte referente às obrigações tributárias e fiscais ficam a cargo das administradoras, mas, isso não quer dizer que ele não deva se preocupar e se informar sobre a questão. “O síndico precisa entender previamente do que se trata o assunto e estar por dentro dos prazos. Afinal, caso algo seja pago com atraso, é a administradora quem deve arcar com a multa, já que a responsabilidade de quitar dentro do prazo é dela. Mas,

particularmente, nunca vi uma situação dessas em toda a minha carreira, pois sempre lidei com empresas sérias que dão uma grande atenção a esse tema”, destaca o profissional.

Ele diz que, apesar de considerar uma tarefa relativamente simples quando se está por dentro de todas as regras em vigor, não aconselha que nenhum síndico assuma a responsabilidade de cuidar sozinho das questões fiscais e tributárias do condomínio. “São tantas demandas pelas quais nós (síndicos) somos responsáveis, que a chance de deixar escapar algo relativo a essa área é bem grande. No fim, é uma economia que pode sair ainda mais caro para os moradores”, opina Saboia.

Entre as obrigações fiscais e tributárias de um condomínio, a maior parte, sem dúvidas, é referente às relações trabalhistas. E, desde julho deste ano, a forma de se prestar contas com relação ao tema vem mudando progressivamente, fazendo com que as folhas de pagamento e todas as movimentações referentes aos funcionários e prestadores de serviço sejam feitas pela internet, por meio do sistema eSocial.



REFORMAS CONDOMINIAIS
FACHADAS
RETRO-FIT
IMPERMEABILIZAÇÃO
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL



2242-5225
99987-2023

www.gsecengenharia.com.br



Engeservice Engenharia

**AUTOVISTORIA PREDIAL
LEI 6400**

- Projetos
- Laudos técnicos
- Impermeabilização
- Revestimentos



REFORMAS E CONSTRUÇÕES

- Residenciais • Comerciais
- Industriais

RECUPERAÇÃO

- Estrutural • Fachadas
- Manutenção predial • Pinturas
- Demolição de marquises

INSTALAÇÕES

- Elétricas • Hidráulicas • Gás
- Serviços de marcenaria
- Correção de fator de potência

Telefones: 3681-8564
2287-5644 / 9823-7423

Rua: Francisco Sá, 95 I
Copacabana - Rio de Janeiro
engeservice.rio@terra.com.br

Para anunciar na

Síndico

Ligue para
21 3233-3029

sindico@apsa.com.br

Gestão

sas, prestando assim mais segurança aos síndicos e aos condôminos. Para que as empresas de administração de condomínios sejam certificadas pelo PROCONDO é necessário que sejam cumpridos alguns pré-requisitos e passem por uma auditoria de cerca de 150 itens relacionados às áreas de finanças, gestão de pessoas e jurídica. As atividades vão desde saber quando um serviço realizado é preventivo a manter a saúde financeira do condomínio.

Condomínio não possui normas contábeis específicas

As normas brasileiras de contabilidade não preveem, de forma específica, regras para os condomínios. Sendo assim, não existe previsão legal para que eles sejam obrigados a apresentar a sua contabilidade à Receita Federal. A afirmação é de Alexander Araújo, professor de contabilidade do Centro Universitário Celso Lisboa. "O que há estabelecido, segundo o Código Civil, é a necessidade de prestação de contas, por meio do síndico, aos condôminos. Embora o condomínio não tenha fins lucrativos, as decisões a serem tomadas por esse administrador passam

obrigatoriamente pelo levantamento das informações patrimoniais, financeiras e econômicas, e é por meio da contabilidade que esses dados serão gerados para uma correta tomada de decisão e, consequentemente, proporcionar uma gestão mais eficiente", destaca o especialista.

Segundo ele, uma contabilidade malleita, com relatórios imprecisos ou inadequados, pode colocar esse administrador numa situação difícil. "Há de se lembrar que o síndico é o responsável legal por esta entidade e pode responder por isso na justiça. Existe a necessidade da correta contabilização das folhas de pagamento dos funcionários e do recolhimento de encargos diversos e obrigações, como os impostos incidentes sobre folha de pagamento e tomadores de serviço terceirizados. Sendo assim, a dispensa de uma contabilidade formal não o desonera de outras responsabilidades", afirma Alexander.

Ele conta que os erros mais comuns nesse segmento estão relacionados à falta de experiência ou conhecimento dos administradores. "É preciso ressaltar que a contabilidade, seja obrigatória ou não em condomínios, é uma importante ferramenta de gestão e

Cronograma para a implantação completa do eSocial para condomínios

Julho e agosto/2018

Foram feitos os cadastros do empregador e tabelas.

Setembro e outubro/2018

Passará a ser obrigatório o envio das informações dos trabalhadores, como admissões, afastamentos e desligamentos.

Novembro e dezembro/2018

Será obrigatório o envio das folhas de pagamento.

Janeiro/2019

Substituição do Guia de Informações à Previdência Social (GFIP) e compensação cruzada.

Janeiro/2019

Transmissão de todos os dados de segurança e saúde do trabalhador.

PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS DO CONDOMÍNIO

CADEG O Cadastro Geral de Empregados e Desempregados é um controle de quem admitido ou demitido mensalmente. Ele deve ser entregue ao Ministério do Trabalho até o dia 7 de cada mês. Após a implantação completa do eSocial, será extinto.

FGTS O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) dos funcionários deve ser depositado mensalmente até o dia 7 (ou antecipadamente, caso a data não caia num dia útil) na Caixa Econômica Federal. O valor é de 8% do salário do empregado.

PIS O programa de Integração Social equivale a 1% da folha de pagamentos. Ele deve ser pago até o dia 25 do mês seguinte, por meio de um Documento de Arrecadação da Receita Federal (DARF).

LOCAÇÃO DE ÁREAS COMUNS Prática frequente em muitos condomínios, as receitas geradas pela locação de áreas comuns, seja para a colocação de antenas, peças publicitárias ou outros motivos, devem ser declaradas à Receita Federal. Os encargos precisam ser pagos por cada condômino, por meio de um rateio e declarados no Imposto de Renda.

REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO Caso o síndico receba salário ou tenha desconto ou isenção na taxa condominial, é preciso declarar e pagar os encargos. Ao condomínio, cabe recolher 20% do valor. Já o profissional deve contribuir 11% ao INSS.

INSS Sobre folha e prestadores de serviço (PF e PJ).

ISS Se o prestador de serviços estiver em outro município.

ENGEART
engenharia e arquitetura

Instalação de sistemas de combate a incêndio

Consultoria, gerenciamento e legalização junto ao Corpo de Bombeiros

Projetos de segurança contra incêndio

Credenciamentos:

ABSpk
Associação Brasileira de Saneamento e Prevenção de Incêndios

CAU/BR
Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

CREA

www.engearttrj.com.br (21) 3709-9482
contato@engearttrj.com.br (21) 3709-9682



Quando totalmente implementado, o sistema representará a substituição de 15 prestações de informações ao governo – como GFIP, RAIS, CAGED e DIRF – por apenas uma. Os síndicos, principalmente aqueles que não contam com o apoio de uma administradora, precisam ficar por dentro de todos os prazos e obrigações. A empresa de consultoria catarinense Senior criou uma cartilha informando os erros mais prováveis que podem ser cometidos após a implantação.

O primeiro deles é não informar a admissão do funcionário: com o eSocial, o envio das informações relacionadas à admissão de novos colaboradores deverá ocorrer um dia antes do início das atividades laborais desse colaborador. Atualmente, a multa varia de R\$ 3 mil para grandes empresas e R\$ 800 para microempresas – dobrando em caso de reincidência e sendo corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Não informar alterações contratuais

ou cadastrais também geram penalidades financeiras, que variam de R\$ 201,27 a R\$ 402,54.

Da mesma forma, qualquer afastamento temporário, independente do motivo, deve ser notificado no sistema. A falta de comunicação poderá custar de R\$ 1.812,87 a R\$ 181.284,63 em multa. E, conforme determinado pela Norma Regulamentadora nº 7 do Ministério do Trabalho e Emprego, o funcionário deve realizar exames médicos em várias situações. Caso os atestados não sejam informados, a multa varia entre R\$ 402,53 e R\$ 4.025,33.

O condomínio precisa, ainda, informar ao governo qualquer situação de acidente de trabalho com seus funcionários em até um dia útil subsequente à ocorrência – exceto em caso de óbito, quando o envio da informação se torna imediato. Não cumprindo o prazo previsto, a multa poderá variar entre o limite mínimo e máximo do salário de contribuição, podendo dobrar em caso de reincidência. ■



Alexandre, professor universitário, destaca que uma contabilidade malfeita, com relatórios imprecisos, pode colocar o síndico e o condomínio em risco



ALTENGE
ALTERNATIVA ENGENHARIA



ALTERNATIVA QUE RESOLVE.

SERVIÇOS

Restauração de Fachadas

Pinturas, Concreto aparente, Pastilhas, Cerâmicas, Mármore e Granitos

Recuperação estrutural

Orçamento sem compromisso

Financiamento próprio

altenge@altenge.com.br
www.altenge.com.br

2548 6318

PARA AS ADMINISTRADORAS, UM CERTIFICADO DE QUALIDADE

PARA OS SÍNDICOS, A
CERTEZA DE QUALIDADE
E SEGURANÇA PARA
O SEU CONDOMÍNIO.



PROCONDO

PROGRAMA DE AUTORREGULAMENTAÇÃO DA
ATIVIDADE DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL

01

Cumpra as premissas básicas

02

Solicite a inscrição no programa

03

Agende uma auditoria

04

Receba a certificação

Você sabe o que é o Procondo?

O Procondo é o certificado que estabelece padrões de qualidade e atendimento de uma administradora de condomínios com síndicos e condôminos.

Como sei se a minha administradora tem Procondo?

É simples. Basta procurar pelo selo no material de comunicação da administradora, no site e nas lojas ou unidades.



Por que escolher uma administradora certificada?

Para uma administradora de condomínio receber a chancela Procondo é necessário atender a alguns pré-requisitos do programa e passar por uma minuciosa auditoria realizada pela Bureau Veritas, líder mundial em certificações. Uma vez aprovada, a empresa passa a contar com o selo e está apta a exercer a atividade de administração condominial e oferecer um serviço com qualidade e segurança.

Quer a segurança de optar por administradoras de condomínios com excelência comprovada?

Procure o selo Procondo!

