



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO SOCIOECONÔMICO  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO E CONTROLE DE  
GESTÃO

Karine Siqueira da Silva

**Guia de *compliance* tributário para condomínios edilícios:** uma abordagem prática aos  
síndicos, conselhos e administradoras de condomínios

Florianópolis

2024

Karine Siqueira da Silva

**Guia de *compliance* tributário para condomínios edilícios:** uma abordagem prática aos síndicos, conselhos e administradoras de condomínios

Trabalho de Conclusão de Curso submetido ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Controle de Gestão da Universidade Federal de Santa Catarina para a obtenção do título de Mestre em Controle de Gestão.  
Orientadora: Profa. Viviane Theiss, Dr(a).  
Coorientador: Prof. Sergio Murilo Petri, Dr.

Florianópolis

2024

Ficha catalográfica gerada por meio de sistema automatizado gerenciado pela BU/UFSC.  
Dados inseridos pelo próprio autor.

Silva, Karine Siqueira da

Guia de compliance tributário para condomínios edilícios: uma abordagem prática aos síndicos, conselhos e administradoras de condomínios / Karine Siqueira da Silva ; orientador, Viviane Theiss, coorientador, Sergio Murilo Petri, 2024.

148 p.

Dissertação (mestrado profissional) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Socioeconômico, Programa de Pós-Graduação em Controle de Gestão, Florianópolis, 2024.

Inclui referências.

1. Controle de Gestão. 2. Compliance. 3. Tributário . 4. Condomínios. 5. Síndicos. I. Theiss, Viviane . II. Petri, Sergio Murilo . III. Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de Pós-Graduação em Controle de Gestão. IV. Título.

Karine Siqueira da Silva

**Guia de *compliance* tributário para condomínios edilícios:** uma abordagem prática aos síndicos, conselhos e administradoras de condomínios

O presente trabalho em nível de mestrado foi avaliado e aprovado por banca examinadora composta pelos seguintes membros:

Prof. Cleyton de Oliveira Ritta, Dr.  
Universidade Federal de Santa Catarina

Prof. Ernesto Fernando Rodrigue, PhD.  
Universidade Federal de Santa Catarina

Prof. Nivaldo Joao dos Santos, Dr.  
Universidade Federal de Santa Catarina

Certificamos que esta é a versão original e final do trabalho de conclusão que foi julgado adequado para obtenção do título de mestre em Planejamento e Controle de Gestão.

---

Coordenação do Programa de Pós-Graduação

---

Prof.(a) Viviane Theiss, Dra.  
Orientador(a)

---

Prof. Sergio Murilo Petri, Dr.  
Coorientador(a)

Florianópolis, 2024

Este trabalho é dedicado à minha mãe Rosália, ao meu pai Batista  
(*in memoriam*) e à minha filha Lorena.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus pela vida e por segurar em minha mão nos momentos difíceis.

Aos meus pais, pelo amor e força. À minha família pelo apoio. À minha filha pelo amor incondicional e sorriso constante, mesmo com minha ausência. Ao meu namorado Ricardo pela compreensão de sempre. À minha irmã Morgana, parceira de aula nesta jornada.

À minha orientadora, Professora Dra. Viviane Theiss, pelo interesse na pesquisa, dedicação constante, contribuições e incentivo. Ao meu coorientador, Professor Dr. Sergio Murilo Petri pela disponibilidade, atenção e colaboração ao final desta caminhada.

Ao Professor Dr. Cleyton Ritta, pela conversa que originou esta pesquisa; aos Professores Drs Ernesto Vicente e Luiz Alberton pela colaboração no desenvolvimento deste trabalho.

Aos demais professores do mestrado e colegas de classe, gratidão pelo aprendizado.

À Universidade Federal de Santa Catarina por possibilitar o ingresso e a conclusão do mestrado em uma instituição renomada.

Tudo posso naquele que me fortalece.

Filipenses 4:13

## RESUMO

O formato dos condomínios edilícios apresenta inúmeras transformações devido à complexidade de relações, obrigações e responsabilidades à gestão condominial. O presente estudo tem o objetivo de elaborar um guia para atendimento do *compliance* tributário na gestão do condomínio edilício, após diagnosticar as demandas de síndicos, conselhos e administradoras de condomínios quanto ao *compliance* tributário, sistematizando um conjunto de informações e procedimentos necessários a conformidade tributária na gestão. Para caracterizar os principais fatos geradores de obrigações tributárias no cotidiano na gestão condominial, buscou-se conceitos, leis, decretos, atos, soluções de consulta da Receita Federal do Brasil (RFB), aplicáveis as relações tributárias. Para diagnosticar o interesse de síndicos, administradoras, conselheiros no guia proposto, foi realizado um levantamento ou *survey*, por meio de questionário com perguntas abertas e fechadas, conforme Apêndice A, mediante envio eletrônico, por e-mail e aplicativo de conversa, na região da Grande Florianópolis. A partir dos questionamentos aos respondentes quanto ao seu interesse num guia tributário e cursos relacionados a gestão, restou evidente a limitação de material, na área tributária condominial, o desconhecimento de assuntos relevantes para a gestão, bem como interesse destes profissionais em capacitação. Conclui-se com este estudo, pela necessidade de esclarecimentos objetivo, compreensível e prático aos gestores condominiais sobre conceitos e procedimentos básicos que envolvem as relações tributárias no dia a dia condominial. O guia proposto foi validado por especialista na área condominial, pelas orientações práticas e capacitação aos gestores condominiais.

**Palavras-chave:** *Compliance* tributário. Condomínio edilício. Síndicos.

## ABSTRACT

The format of condominium buildings presents numerous transformations due to the complexity of relationships, obligations and responsibilities for condominium management. The present study aims to develop a guide for meeting tax compliance in the management of condominium buildings, after diagnosing the demands of condominium administrators, councils and administrators regarding tax compliance, systematizing a set of information and procedures necessary for tax compliance in management. To characterize the main facts that generate tax obligations in everyday condominium management, we sought concepts, laws, decrees, acts, and consultation solutions from the Receita Federal do Brasil (RFB), applicable to tax relations. To diagnose the interest of liquidators, administrators, counselors in the proposed guide, a survey was carried out, using a questionnaire with open and closed questions, as per Appendix A, via electronic sending, via email and chat application, in the region of grande Florianópolis. From the questions asked to the respondents regarding their interest in a tax guide and courses related to management, it was clear that there was a limitation of material in the condominium tax area, the lack of knowledge of subjects relevant to management, as well as the interest of these professionals in training. This study concludes by the need for objective, understandable and practical clarifications for condominium managers on basic concepts and procedures that involve tax relations in day-to-day condominium life. The proposed guide was validated by a specialist in the condominium area, providing practical guidance and training for condominium managers.

**Keywords:** Tax compliance. Building condominium. Syndics.

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Resumo da Tributação remuneração síndico .....	30
Quadro 2 - Resumo tributação folha de salários.....	32
Quadro 3 - Resumo tributação contratação prestador serviço pessoa jurídica .....	41
Quadro 4 - Resumo tributação locação área comum condomínio residencial .....	44
Quadro 5 - Guias/Manuais/Cartilhas na área condominial.....	47
Quadro 6 - Respostas das perguntas abertas do questionário .....	56

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Tabela Progressiva Mensal do Imposto de Renda.....	34
Tabela 2 - Tabela para empregado, empregado doméstico e trabalhador avulso a partir de 1º de janeiro de 2024 .....	34
Tabela 3 - Resumo tributação contratação prestador serviço autônomo .....	37
Tabela 4 - População e amostra da pesquisa .....	51
Tabela 5 - Quantidade respondentes por função .....	52
Tabela 6 - Perguntas sobre o conhecimento dos gestores na tributação dos condomínios .....	53

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

<b>ANEEL</b>	Agencia Nacional de Energia Elétrica
<b>ASDESC</b>	Associação dos Síndicos de Santa Catarina
<b>CAGED</b>	Cadastro Geral de Empregados e Desempregados
<b>CBS</b>	Contribuição sobre bens e serviços
<b>CFC</b>	Conselho Federal de Contabilidade
<b>CGSN</b>	Comitê Gestor do Simples Nacional
<b>CLT</b>	Consolidação das Leis do Trabalho
<b>CNAE</b>	Classificação nacional de atividade econômica
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas
<b>COFINS</b>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade
<b>COSIT</b>	Coordenação Geral de Tributação
<b>CPP</b>	Contribuição Patronal Previdenciária
<b>CSLL</b>	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
<b>CST</b>	Coordenador Sistema de Tributação
<b>DARF</b>	Documento de Arrecadação de Receitas Federais
<b>DCTFweb</b>	Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais Previdenciários e de Outras Entidades e Fundos
<b>DIRPF</b>	Declaração Anual de Ajuste do Imposto de Renda Pessoa Física
<b>FAP</b>	Fator Acidentário de Prevenção
<b>FGTS</b>	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
<b>FPAS</b>	Fundo da Previdência e Assistência Social
<b>GFIP</b>	Guia de Recolhimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e Informações à Previdência Social
<b>IBS</b>	Imposto sobre bens e serviços
<b>ICMS</b>	Imposto sobre operações relativas à circulação de mercadorias e sobre prestações de serviços de transporte interestadual, intermunicipal e de comunicação
<b>IN</b>	Instrução Normativa
<b>INCRA</b>	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
<b>INSS</b>	Instituto Nacional do Seguro Social
<b>IRRF</b>	Imposto de Renda Retido na Fonte
<b>ISS</b>	Imposto Sobre Serviços
<b>ITG</b>	Interpretação Técnica Geral

<b>IVA</b>	Imposto sobre valor agregado
<b>MEI</b>	Microempreendedor individual
<b>MPS</b>	Ministério Previdência Social
<b>PIS/PASEP</b>	Programa de Integração Social/Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público
<b>RAIS</b>	Relação Anual de Informações Sociais
<b>RAT</b>	Riscos Ambientais do Trabalho
<b>RPA</b>	Recibo de Pagamento de Autônomo
<b>RFB</b>	Receita Federal do Brasil
<b>SEBRAE</b>	Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
<b>SEFIP</b>	Sistema Empresa de Recolhimento do FGTS e Informações à Previdência Social
<b>SESC</b>	Serviço Social do Comércio
<b>SRF</b>	Secretaria da Receita Federal

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>16</b>
1.1	OBJETIVOS .....	17
1.1.1	<b>Objetivo geral.....</b>	<b>17</b>
1.1.2	<b>Objetivos específicos.....</b>	<b>18</b>
1.2	JUSTIFICATIVA .....	18
1.3	DELIMITAÇÃO DA PESQUISA.....	19
<b>2</b>	<b>REFERENCIAL TEÓRICO .....</b>	<b>21</b>
2.1	REVISÃO DA LITERATURA .....	21
2.1.1	<b>Condomínio edilício .....</b>	<b>21</b>
2.1.2	<b>Gestão tributária.....</b>	<b>23</b>
2.1.3	<b>Espécies tributárias e os regimes de tributação .....</b>	<b>24</b>
2.1.4	<b><i>Compliance</i> tributário em condomínios edilícios .....</b>	<b>28</b>
2.1.4.1	<i>Remuneração do síndico – condômino.....</i>	29
2.1.4.2	<i>Folha de salários .....</i>	32
2.1.4.3	<i>Imposto de renda .....</i>	36
2.1.4.4	<i>Contratação de prestador serviço autônomo .....</i>	36
2.1.4.5	<i>Contratação de prestador serviço pessoa jurídica.....</i>	38
2.1.4.6	<i>Renda obtida do aluguel por terceiros da área comum .....</i>	43
2.1.4.7	<i>Recuperação de tributo para condomínios.....</i>	44
2.2.2.7.1	<i>Recuperação de ICMS na conta de energia elétrica.....</i>	45
2.2.2.7.2	<i>Recuperação de contribuição destinada a terceiros .....</i>	46
2.1.5	<b>Pesquisa de outros trabalhos .....</b>	<b>47</b>
2.2	METODOLOGIA.....	49
2.3	PRODUTO TÉCNICO E TECNOLÓGICO .....	52
2.3.1	<b>Levantamento (<i>survey</i>) .....</b>	<b>52</b>

2.3.2	Proposta do guia de <i>compliance</i> .....	57
2.3.3	Legitimação do guia de <i>compliance</i> para condomínios edilícios .....	61
3	CONCLUSÃO.....	62
	REFERÊNCIAS.....	64
	APÊNDICE A .....	70
	APÊNDICE B.....	72
	ANEXO A .....	73

## 1 INTRODUÇÃO

Por condomínio entende-se como uma coisa indivisa, em que as pessoas (condôminos), tem o direito de propriedade sobre uma fração ideal. Condomínios edilícios podem ser classificados como os verticais: prédios; horizontais, condomínios residenciais e condomínio de lotes (Zaim, 2019). Pode-se destacar ainda como exemplos, empreendimentos como *shopping centers* e galerias comerciais.

O Código Civil, aborda em capítulo específico sobre condomínios edilícios nos artigos 1.331 a 1.358 (Brasil, 2002), definindo como condomínio edilício a existência de “partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos” (Brasil, 2002, art. 1.331).

A constituição dos condomínios edilícios mudou, inúmeras transformações ocorreram ao atribuir a complexidade de relações, obrigações e responsabilidades a gestão condominial, se tornando um “fenômeno urbano e típico das sociedades industrializadas” (Queiroz Assis *et al.*, 2016, p. 148).

Apesar de constarem no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), os condomínios não estão previstos taxativamente como pessoas jurídicas de direito privado, conforme disposto no artigo 44 do Código Civil (Brasil, 2002). Contudo, em razão das suas práticas, obrigações, responsabilidades e rotinas, tem-se que sua organização, se equipara à uma empresa.

As novas estruturas e necessidades dos condomínios, decorrentes da sua participação em relações jurídicas, a exemplo de locação das áreas comuns, contratação de pessoas jurídicas, quadro de funcionários, aplicações, bem como, cumprimento da legislação para conformidade da gestão tributária estão fazendo surgir a necessidade da observância de regras que preservem os interesses e valor do condomínio, mesmo com a alternância da gestão (Corrêa, 2021; Palaia, 2020).

A partir destas relações, surgem também as relações tributárias, com os fatos geradores de obrigações principais e acessórias, logo, “o condomínio edilício está sujeito ao cumprimento de obrigações impostas pelo sistema tributário nacional às pessoas jurídicas em geral” (Queiroz Assis *et al.*, 2016, p. 462).

Nesse contexto, o *compliance* tributário (estar em conformidade) determina que a gestão do condomínio observe a disposição da legislação tributária de regência nas atividades cotidianas do síndico gestor sob pena da sua responsabilização civil e penal, bem como prejuízos ao condomínio. “É imprescindível aos condomínios edilícios acompanhar a gestão de

tributos que é executada pela Contabilidade/Administradora de Condomínios, devendo haver monitoramento nesta área [...]” (Lordêlo, 2021, p. 37).

Nesse sentido, ainda que os síndicos, gestores, não sejam os executores para o cumprimento das obrigações tributárias, é necessário que tenham conhecimento básico sobre os encaminhamentos a serem observados para que estejam em *compliance* tributário de forma a monitorar e evitar passivos ao condomínio.

Atrelada a esta necessidade, evidencia-se maior disponibilidade de manuais, guias, roteiros de procedimentos, direcionados a gestão dos condomínios, com foco nas áreas, cível, trabalhista e administrativa, com conteúdo extenso, linguagem técnica, em alguns casos, sem informação quanto ao embasamento jurídico (Dall'agnol, 2022). No âmbito tributário, encontram-se artigos não científicos, comentários, estudo de caso, manuais com linguagem voltada a profissionais experientes, ou ainda, tópico reduzido dentro de um contexto (Cheibub, 2020). No entanto, percebe-se carência de material de fácil compreensão, com linguagem simplificada e específica, para que a gestão condominial esteja em *compliance* tributário (De Melo Nunes, Gomes; Farias, 2021; Gomes; De Melo Nunes; Faria, 2020).

Aspectos estes que norteiam o estudo, para a seguinte pergunta de pesquisa: como sistematizar o *compliance* tributário na gestão do condomínio edilício? A proposta é elaborar um guia prático, objetivo e compreensível, como forma de auxiliar preventivamente os envolvidos na gestão tributária, suas decisões e rotinas, bem como, mitigar ou reduzir custos e riscos inesperados.

## 1.1 OBJETIVOS

Para responder à pergunta de pesquisa, desenvolveu-se o objetivo geral e específicos deste estudo.

### 1.1.1 Objetivo geral

Elaborar um guia para atendimento do *compliance* tributário na gestão do condomínio edilício.

### 1.1.2 Objetivos específicos

- a) Diagnosticar as demandas de síndicos, conselhos e administradoras de condomínios quanto ao *compliance* tributário na gestão de condomínios edifícios.
- b) Sistematizar um conjunto de informações e procedimentos necessários para o atendimento do *compliance* tributário na gestão do condomínio edilício.
- c) Legitimar o guia a partir da percepção, de especialista na área condominial.

## 1.2 JUSTIFICATIVA

A escolha do tema decorre da prática profissional na área, qual se percebe limitação no conhecimento de gestores, conselhos e administradoras quanto suas obrigações e responsabilidades tributária na gestão do condomínio edilício, bem como, identificação da carência de material, manual, guia, cartilha, objetivo e prático, de fácil compreensão, para que a gestão condominial esteja em conformidade tributária (Corrêa, 2021; De Melo Nunes, Gomes; Farias, 2021; Palaia, 2020; Gomes; De Melo Nunes; Faria, 2020).

Destaca-se o manual de Lordêlo (2021), que aborda sobre o tema, cujo título é Manual Tributário para Condomínios: um guia para síndicos, conselheiros fiscais, administradoras de condomínios, auditores, advogados e estudantes. Porém, a publicação é diferente da proposta deste estudo, uma vez que aquele tem linguagem técnica, direcionada a profissionais contábeis e da área jurídica, com ênfase à prática de auditoria na contratação de prestação de serviços por condomínios, abordando especificamente “o cumprimento das obrigações tributárias no que tange a retenção da contribuição para o INSS e ao recolhimento da Contribuição Patronal Previdenciária (CPP) dos condomínios edifícios” (Lordelo, 2021, p. 24).

O guia a ser proposto amplia o estudo, com enfoque também na tributação federal e municipal quando contratação de serviços, incidência tributária nos rendimentos do condomínio e renda decorrente da locação de área comum, tributação da remuneração do síndico, mediante pagamento ou isenção da taxa condominial, e possibilidades de recuperação tributária com linguagem de fácil compreensão.

O estudo apresentado justifica-se por oferecer um produto final útil e prático aos síndicos, conselhos e administradoras de condomínios, para conhecimento e gestão, por meio da sistematização de conceitos claros, descrição da legislação aplicável que embasa sua rotina quanto suas obrigações, ante a escassez de material específico e direcionado no mercado

(Corrêa, 2021; De Melo Nunes, Gomes; Farias, 2021; Palaia, 2020; Gomes; De Melo Nunes; Faria, 2020).

Ademais, o guia proposto pode oferecer contribuições para outros profissionais, como advogados, engenheiros, arquitetos, demais fornecedores, e estudantes, com orientações claras para adequada prestação de serviço nas suas respectivas áreas de atuação. Aos profissionais da área jurídica por exemplo, pode servir de guia para a consultoria condominial. Aos estudantes, orientar para eventual estudo de caso, identificando fontes para pesquisa.

### 1.3 DELIMITAÇÃO DA PESQUISA

A pesquisa delimita-se quanto ao aspecto temporal, vez que considera a legislação vigente até janeiro de 2024, e delimita-se quanto ao aspecto espacial, vez que considera os respondentes do questionário para pesquisa de conhecimento e interesse do guia proposto, os síndicos, conselheiros e administradora de condomínios da região da Grande Florianópolis.

No andamento desta pesquisa foi aprovada a reforma tributária sobre bens e consumo, Emenda Constitucional nº 132 de 20 de dezembro de 2023, alterando o sistema tributário nacional. Tal reforma não terá foco para o presente estudo.

O objeto desta pesquisa não é o aprofundamento sobre os impactos da reforma tributária na gestão condominial, primeiro por ausência de tempo hábil até sua conclusão, depois porque, sua vigência iniciará progressivamente no ano de 2026, com alíquotas teste e reduzidas, e efetivamente no ano de 2027. A reforma passará por fases de transição, com previsão de conclusão no ano de 2033. Ademais, muitas das alterações estão pendentes de regulamentação, com necessidade da aprovação de leis complementares.

Contudo faz-se um breve registro da principal mudança estrutural no sistema tributário. Os tributos PIS, COFINS, ICMS, ISS e IPI serão substituídos da seguinte forma: PIS e COFINS e IPI serão substituídos pela CBS (contribuição sobre bens e serviços), de competência federal, o ICMS e ISS, serão substituídos pelo IBS (imposto sobre bens e serviços) de competência de Estados e Municípios, resultando no imposto sobre valor agregado dual (IVA dual).

Também foi criado o Imposto Seletivo, de caráter regulatório, extrafiscal, pendente de instituição por lei complementar, cujo objetivo é desestimular o consumo de mercadorias e serviços prejudiciais à saúde e meio ambiente.

A reforma trará mudanças significativas dos impostos, contribuições, regimes diferenciados de tributação para alguns seguimentos, com impactos nos preços que compõe o valor pago pelos condomínios, contudo as especificidades ainda carecem de definição decorrente das normatizações pendentes e necessidade de aprofundamento das alterações trazidas pela recente reforma tributária.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

O capítulo inicia com a revisão da literatura. Na sequência, apresenta-se a metodologia utilizada para realização da pesquisa e, por fim, o produto técnico e tecnológico, resultado da pesquisa.

### 2.1 REVISÃO DA LITERATURA

Este trabalho aborda o conceito de condomínio edilício e seu embasamento legal. Segue-se com a definição de gestão tributária, espécies tributárias e os regimes de tributação, com posterior apresentação de *compliance* tributário em condomínios edilícios no cotidiano da gestão de condomínios, bem como teses jurídicas de recuperação tributária. A seção finaliza com a apresentação de outros trabalhos relacionados com o tema proposto.

#### 2.1.1 Condomínio edilício

Para Queiroz Assis *et al*, (2016, p. 222), “o condomínio edilício é uma organização social complexa, que envolve administração de bens e pessoas. Os condôminos são proprietários não apenas de unidades autônomas, mas também de partes e áreas comuns.”

Os condomínios edilícios são instituídos com o registro no cartório de registro de imóveis da respectiva circunscrição territorial, conforme previsão no Código Civil e Lei dos Condomínios. Neste primeiro momento são registrados os elementos básicos do condomínio, como a quantidade e descrição das unidades autônomas, partes comuns, definição da fração ideal atribuída a cada unidade, em relação ao terreno e parte comum, bem como a finalidade que se destina (residencial ou comercial), podendo ainda, ser atribuído a instituição de condomínio misto (Corrêa, 2021; Palaia, 2020).

O artigo 1.333 do Código Civil determina que a constituição do condomínio edilício é formalizada por um documento chamado convenção, subscrito por no mínimo dois terços dos condôminos, criando regras mínimas e obrigatórias de convivência entre os titulares de direito das unidades, ou quem tenha a posse, se tornando oponente a terceiros após registro no cartório de registro de imóveis (Brasil, 2002).

O artigo 1.331 do Código Civil define condomínio edilício: “Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos

condôminos” (Brasil, 2002). A Lei nº 4.591/1964 define como condomínio: “edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais [...]” (Brasil, 1964, art. 1º).

Denota-se que o condomínio edilício resulta de uma combinação de propriedade comum dos condôminos, a exemplo do solo, estrutura do prédio, corredores de acesso, jardins, etc., e propriedade individual do condômino, ou unidades autônomas, a exemplo de apartamentos, escritórios, consultórios, lojas, casas, dentre outros. Regra geral o terraço de cobertura é considerado área comum, salvo disposição expressa contrária, prevista na convenção.

O condomínio não tem fins lucrativos. É sujeito de direitos, definido como “centro de imputação de direitos e obrigações referidos em normas jurídicas com a finalidade de orientar a superação de conflitos de interesses” (Queiroz Assis *et al.*, 2016, p. 209). Contudo nos termos da lei, não é dotado de personalidade jurídica, possuindo capacidade processual para postular em juízo ativa e passivamente, em defesa dos interesses dos condôminos, representado na pessoa do síndico, conforme artigo 22 da Lei 4.591/64 (Brasil, 1964), artigo 75 do Código de Processo Civil (Brasil, 2015) e artigo 1.348 do Código Civil (Brasil, 2002).

O condomínio, na pessoa do síndico, assume obrigações trabalhistas, cíveis, previdenciárias e tributárias, se tornando responsável pelo pagamento e retenção de tributos, similar a rotina da generalidade das empresas. Em virtude de tais obrigações, o Anexo I da Instrução Normativa da Receita Federal nº 2119/2022, determina que são também obrigados a se inscrever no CNPJ, mesmo não possuindo personalidade jurídica: “III – os condomínios edilícios, conceituados nos termos do art. 1.332 do Código Civil, [...]” (Brasil, 2022).

A função de gerenciar, com responsabilidades semelhantes de obrigações empresarias, possibilidade de responsabilização cível e penal ao cargo de síndico (gestor), aliado a casos de desconhecimento ou negligência deste, torna a necessidade de descrever as obrigações e responsabilidades tributárias que a gestão condominial deve cumprir para que esteja em *compliance*, especialmente quanto as relações que envolvem o síndico, funcionários, condôminos, prestadores de serviços e eventual receita extraordinária (Cheibub, 2020).

Assim, torna-se necessário por parte de todos os envolvidos nas relações tributárias da gestão condominial, conhecer a legislação básica, conceitos mínimos, e observar os procedimentos a serem adotados quando ocorrência do fato gerador de obrigações, para também evitar dívidas e multas. A gestão tributária é imprescindível ao êxito da administração (Corrêa, 2021; De Melo Nunes, Gomes; Farias, 2021; Palaia, 2020; Gomes; De Melo Nunes; Faria, 2020; Cheibub, 2020).

### 2.1.2 Gestão tributária

“Gestão tributária é o gerenciamento dos aspectos tributários para otimizar a carga tributária do contribuinte, estando relacionado ao estudo da legislação, acompanhamento da jurisprudência e visão da atividade do contribuinte” (Silva; Pinto; Pitman, 2023, p. 73).

As decisões da administração condominial na gestão tributária quanto as suas obrigações, podem impactar na carga tributária, reduzindo ou aumentando o recolhimento, ou ainda; em desacordo com a legislação, resultar no pagamento de multas ou encargos.

O artigo 113 do Código Tributário Nacional, define as obrigações tributárias em principal e acessória (Brasil, 1966). Aliado a gestão das obrigações principais, que está relacionado ao recolhimento de tributos ou penalidade pecuniária, o gestor condominial deve se atentar ao cumprimento das obrigações acessórias, que decorre da legislação tributária e se refere a realização de prestações positivas ou negativas, conforme interesse da arrecadação ou fiscalização de tributos pela administração, atualmente, informadas no Sistema Público de Escrituração Digital (SPED).

Pelo SPED, instituído pelo Decreto nº 6.022/2007, os dados da organização são repassados à administração pública:

É um instrumento que unifica as atividades de recepção, validação, armazenamento e autenticação de livros e documentos que integram a escrituração contábil e fiscal dos empresários e das pessoas jurídicas, inclusive imunes ou isentas, mediante fluxo único, computadorizado, de informações. (Silva; Pinto; Pitman, 2023, p. 75).

Neste sistema, como obrigação acessória, os condomínios estão obrigados a enviar a EFD Reinf (Escrituração Fiscal Digital de Retenções e Outras Informações Fiscais), módulo do (SPED), cujo objetivo é registrar informações relacionadas às retenções de tributos, contribuições sociais e informações fiscais que não incidem sobre a remuneração ou folha de salários, complementando aquelas informações do eSocial (Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas).

O eSocial foi instituído pelo Decreto nº 8.373, e tem por objetivo desenvolver um sistema único de coleta das informações referente a escrituração das obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, transmitindo os dados de forma unificada, para o INSS, Receita Federal e Ministério do Trabalho (Brasil, 2014).

Em síntese, as obrigações principais estão associadas ao pagamento do tributo, enquanto as obrigações acessórias, estão relacionadas a declaração de informações ao ente, cujo objetivo é a fiscalização e arrecadação, como exemplo, EFD Reinf.

### **2.1.3 Espécies tributárias e os regimes de tributação**

O artigo 3º do Código Tributário Nacional (Brasil, 1966) define tributo como “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” (Brasil, 1966, p. 1).

A Constituição Federal dispõe no artigo 145 que União, Estados, Distrito Federal e Municípios poderão instituir as seguintes espécies tributárias: impostos, taxas e contribuições de melhoria. O Supremo Tribunal Federal (STF) no julgamento do Recurso Extraordinário nº 138.284-8 firmou entendimento no qual os empréstimos compulsórios e contribuições sociais/especiais também são espécies de tributos.

O artigo 16 do CTN dispõe que imposto é um tributo que tem como fato gerador situação que independe da atividade estatal relacionada ao contribuinte, cuja hipótese de incidência está prevista em lei (Brasil, 1966), podendo ser instituído pela União, Estados, Distrito Federal ou Município. Para Melo (1989, p. 55), o imposto é “um tipo de tributo que tem como elemento fundamental um ato, negócio ou situação jurídica, respaldada em substrato econômico, pertinente a uma pessoa privada [...]”. São exemplos de imposto: imposto de renda, de competência federal e imposto sobre serviço, de competência municipal.

A taxa é um tributo vinculado a uma atividade realizada pelo poder público, de competência da União, Estados, Distrito Federal Municípios, ou seja, apenas é devida quando houver contraprestação pelo ente que a instituiu. O artigo 77 do Código Tributário Nacional dispõe que as taxas têm como fato gerador o exercício regular do poder de polícia (fiscalização), ou a utilização, efetiva ou potencial, de serviço público, específico e divisível, prestado ao contribuinte ou posto à sua disposição (Brasil, 1966).

Assim, as taxas podem ser de polícia, também conhecida como de fiscalização, ou de serviço ou utilização. São exemplos de taxas, alvará de funcionamento, custas judiciais e taxa de coleta de lixo.

As contribuições, definidas como contribuições especiais, ou sociais, são tributos com destinação específica, Sabbag (2014, p. 518) diz que “o produto de suas arrecadações deve ser

carreado para financiar atividades de interesse público, beneficiando certo grupo, e direta ou indiretamente, o contribuinte.”

A doutrina, segundo terminologia adotada pelo Supremo Tribunal Federal, divide as contribuições em (Sabbag, 2014, p. 541):

- Contribuições Sociais Gerais (contribuição ao salário educação e sistema “S”)
- Contribuições de Seguridade Social (Contribuição do trabalhador, contribuição patronal - previdenciária), contribuição sobre receita de loterias, PIS/PASEP, PIS/PASEP Importação, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), COFINS Importação.
- Contribuição para o sistema de iluminação pública (COSIP).
- Outras contribuições sociais (podem ser instituídas por competência residual da União conforme previsão artigo 195, § 4º CF).

Nesse contexto, de forma objetiva, inicia os conceitos das contribuições mencionadas. A contribuição do salário educação, nos termos do artigo 212, § 5º da Constituição Federal, deve ser recolhida por empresas, como fonte adicional para custeio da educação básica pública. Enquadrando-se o condomínio como equiparado a pessoa jurídica, também está obrigado.

As contribuições ao sistema “S”, também conhecidas como ‘contribuições de terceiros’ nos termos do artigo 240 da Constituição Federal, são aquelas destinadas as entidades privadas de serviços sociais autônomos e de formação profissional, como SEBRAE, SESI, SENAI, SESC, SEST, com objetivo de contribuir para ensino fundamental profissionalizantes e prestação se serviços de atuação social e econômica. Apesar de serem pessoas jurídicas de direito privado, por exercerem atividades de interesse público, recebem o produto da arrecadação.

O artigo 195 da Constituição Federal c/c artigo 11 da Lei 8.212/1991 prevê que o financiamento da seguridade social (previdência, assistência e saúde) é obrigação de toda a sociedade e será composta por receitas oriundas de recursos dos entes públicos e de contribuições. As contribuições sociais previdenciárias, aquelas devidas por empresas ou equiparados, e segurados, destinam-se ao custeio da previdência social.

Os condomínios edifícios, obrigados a contribuição social previdenciária, podem se enquadrar como contribuinte, na contratação de pessoa física (empregado, contribuinte individual ou trabalhador avulso), incidindo a contribuição sobre a folha de salários ou rendimentos do trabalho pago a qualquer título à pessoa física, ou ainda; responsável tributário pela contribuição do segurado, vez que é obrigado a arrecadar o tributo dos empregados

segurados, trabalhadores avulsos e contribuintes individuais por si contratados, descontando-se da sua remuneração, a contribuição devida, como determina o artigo 30 da Lei 8.212 de 1991.

As contribuições para PIS (Programa de Integração Social) criada pela Lei Complementar n. 7/1970 para a promoção da integração do empregado na vida e desenvolvimento das empresas, a partir da Constituição Federal, conforme artigo 239, passaram a financiar o seguro desemprego e abono salarial. A contribuição para o PIS incide sobre faturamento, importação e folha de salários, neste último caso, aplicável aos condomínios. A Medida Provisória n.2.158-35/2011 determina no artigo 13, inciso IX alíquota de 1% sobre a folha de salários.

A COFINS (Contribuição para financiamento da Seguridade Social) e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) foram instituídas para financiar o custeio da assistência social e saúde pública.

A COFINS (Contribuição para o financiamento da seguridade social), instituída pela Lei n. 70/1991, tem incidência “sobre o total das receitas auferidas no mês pela pessoa jurídica, independentemente da sua denominação ou classificação contábil” (Queiroz Assis *et al.*, 2016, p. 509), contudo, a Medida Provisória n.2.158-35/2011 prevê a isenção da COFINS para as receitas dos condomínios edilícios no artigo 14, inciso X.

A Contribuição Social sobre Lucro Líquido, criada pela Lei n. 7.689/1988 incide sobre o lucro líquido das empresas, o que nesta situação não é aplicável aos condomínios edilícios.

A Contribuição para o sistema de iluminação pública (COSIP), como prevê o artigo 149-A da Constituição Federal, pode ser instituída pelos Municípios e Distrito Federal para “Para o custeio, a expansão e a melhoria do serviço de iluminação pública e de sistemas de monitoramento para segurança e preservação de logradouros públicos [...]”, sendo cobrada, regra geral, na fatura de consumo de energia elétrica.

Os empréstimos compulsórios, nos termos do artigo 148 da Constituição Federal, podem ser instituídos apenas pela União, por lei complementar, para (i) atender despesas extraordinárias decorrentes de calamidade pública, de guerra externa ou sua iminência e, (ii) no caso de investimento público de caráter urgente e relevante interesse social, desde que observado o princípio da anterioridade tributária, no qual impede a cobrança do empréstimo no mesmo exercício financeiro (ano civil) que o instituiu.

Embora sua instituição seja incomum, não há impedimento para que os condomínios edilícios sejam definidos na lei instituidora como contribuintes do empréstimo.

Sabbag (2014, p. 465) explica que contribuição de melhoria é um tributo cobrado dos proprietários de bens imóveis, cujo tiveram alguma valorização imobiliária decorrente de obra

pública. Pode ser instituído pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios. Tem previsão legal no artigo 145 da Constituição Federal e artigos 81 e 82 do Código Tributário Nacional.

Assim, uma vez realizada uma obra pública por um ente estatal, que resultar a valorização para os proprietários de bens imóveis será legal a instituição da contribuição desde que: “fazendo retornar ao Tesouro Público o valor despedido com a realização de obras públicas, na medida que destas decorra a valorização de imóveis” Machado (2008, p. 236). Exemplo que pode ser cobrado contribuição de melhoria municipal, refere-se a obras de pavimentação.

Os regimes de tributação são a forma como as empresas, com cadastro nacional de pessoa jurídica, tributam seu faturamento, operações e rendimentos, que ocorre por meio de dois tributos: imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL). Podem ser classificados em: lucro real, lucro presumido, lucro arbitrado. O simples nacional é um regime específico de tributação, unificado de arrecadação de tributos e contribuições, com alíquota única, devidos por microempresas (ME) e empresas de pequeno porte (EPP), instituído pela Lei Complementar nº 123/2006.

Ainda pode-se citar as empresas constituídas como Microempreendedor Individual (MEI), instituídas pela Lei Complementar nº 123/2006, cujo CNPJ pode emitir nota fiscal, deve respeitar limite anual de faturamento previsto em lei e ter no máximo 1 (um) funcionário registrado. Na contratação de prestador de serviço MEI, o condomínio está desobrigado a retenção da contribuição previdenciária, com exceção da contribuição patronal previdenciária em casos expressos.

De forma simplificada, já que o objeto deste estudo não é o aprofundamento dos regimes de tributação, pode-se dizer que no caso das empresas optantes pelo lucro real, o lucro é “calculado com base no lucro líquido do período de apuração e sofre ajustes como adições, exclusões, [...] usada na maioria dos casos em empresas de grande porte” (Lordelo, 2021, p. 43). Não há restrições para que as empresas optem por esta modalidade, sendo obrigatória para alguns casos, como estabelece o artigo 257 do Regulamento do Imposto de renda (Decreto n. 9.580/2018), a exemplo daquelas empresas cuja receita total no ano-calendário anterior seja superior ao limite de R\$ 78.000.000,00.

Empresas que não são obrigadas ao lucro real, podem optar pelo lucro presumido. Sobre as receitas decorrentes da atividade da empresa, aplica-se percentual de presunção, conforme atividade, definido por lei, ou seja, presume-se o lucro para aplicação da alíquota e apuração dos tributos.

Na contratação de uma empresa optante pelo lucro real ou presumido, o condomínio deverá verificar o tipo de atividade da prestadora de serviço para analisar obrigatoriedade da retenção da contribuição previdenciária (INSS).

A tributação pelo lucro arbitrado, é uma imposição das autoridades fiscais como punição aos contribuintes que apresentam falhas em sua documentação fiscal ou contábil como disposto no artigo 226 da Instrução Normativa nº 1700/2017.

Em resumo, para (Silva; Pinto; Pitman, 2023, p. 188):

A tributação sobre o lucro pode ser a partir de resultados contábeis, com ajustes decorrentes da legislação fiscal, para se chegar ao resultado tributável. Essa é a regra geral de tributação e se chama lucro real. Pode ser também com base no faturamento e outras receitas, utilizando-se percentuais que presumem o lucro do período. Essa modalidade se chama lucro presumido, e há restrições para que as empresas possam optar por ela. Há ainda a modalidade denominada lucro arbitrado, na qual são utilizados critérios definidos pela legislação para se chegar ao resultado tributável, normalmente sendo aplicável a casos em que o contribuinte incorre em algum descumprimento.

O entendimento básico sobre cada modalidade é importante para análise quanto a incidência tributária na contratação de determinados serviços por condomínios.

Quanto aos condomínios, não há norma contábil editada pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) que traga orientações específicas sobre contabilidade para condomínios; optando por tal escrituração, recomenda-se seja obedecida a Interpretação Técnica Geral (ITG) 2002 (R1) – Entidade sem fins lucrativos, norma que regulamenta a contabilidade destas entidades do Terceiro Setor. Logo, os condomínios não têm um regime de tributação específico definido.

Assim, há o dever de prestar contas aos condôminos, porém, não há norma específica, todo gestor que tenha responsabilidade para com sua administração, deve buscar o mínimo de conhecimento e respaldar-se documentalmente para segurança na prestação de contas, mantendo os ativos do condomínio e apresentar conformidade em eventual auditoria.

#### **2.1.4 *Compliance* tributário em condomínios edilícios**

A palavra *compliance* tem origem da tradução do verbo da língua inglesa “*to comply*”, que significa cumprir, obedecer, agir em conformidade com a legislação, as regras, as normas e os procedimentos definidos (Silva; Pinto; Pitman, 2023).

O *compliance* é “mecanismo de cumprimento de leis, normas internas e externas, de proteção contra desvios de conduta e de preservação e geração de valor econômico” (Instituto Brasileiro de Governança Corporativa, IBGC, 2017, p.11).

Nesse cenário, o *compliance* tributário é a conformidade quanto as obrigações tributárias na gestão do condomínio, evitando riscos, perdas e “estaria associado a ideia de cumprimento da legislação tributária [...] suas obrigações tributárias principais acessórias.” (Silva; Pinto; Pitman, 2023, p. 68).

A tarefa de fazer cumprir a lei pode parecer simples, mas a gestão condominial demanda desafios diante da complexidade de normas do sistema tributário brasileiro, suas interpretações e obrigações.

A obrigação tributária sujeita um devedor a uma prestação em favor do credor, sendo decorrente de um fato gerador, previsto em lei como hipótese de incidência da norma tributária.

Assim, para que o condomínio esteja em conformidade tributária, nas relações tributárias da gestão condominial, de forma que observe o cumprimento de suas obrigações quais está sujeito, deve observar sua condição de sujeito passivo, enquanto contribuinte ou responsável tributário.

Nos termos do artigo 121 do Código Tributário Nacional, sujeito passivo da obrigação principal é a pessoa obrigada ao pagamento do tributo ou da penalidade pecuniária, enquanto o sujeito passivo da obrigação acessória, conforme artigo 122 do Código Tributário Nacional, é a pessoa obrigada as prestações que constituem seu objeto. O responsável tributário, não tem a condição de contribuinte, mas sua obrigação da retenção e pagamento do tributo, decorre da lei. O ente tributante, se denomina sujeito ativo da relação tributária.

Será contribuinte “quanto tenha relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador, ou como responsável tributário, quando sem revestir a condição de contribuinte, sua obrigação decorra de disposição expressa de lei (CTN. Art. 121)” (Queiroz Assis *et al.*, 2016, p. 513).

Posto isto, uma vez que os condomínios edilícios são sujeitos passivos nas relações tributárias, ora como contribuintes, ora como responsável tributário, passa a expor a legislação de regência a ser observadas nas principais relações que envolve a gestão condominial, de forma que possam estar em *compliance* tributário.

#### 2.1.4.1 Remuneração do síndico – condômino

O síndico-condômino não possui vínculo empregatício, quando eleito pelo condomínio mediante assembleia para sua representação. É considerado por lei um contribuinte individual, segurado obrigatório da previdência social como disposto na alínea f, artigo 12 da Lei 8.212

(Brasil, 1991), ou seja, ele não está inserido nas regras previstas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT). A forma de remuneração do síndico está prevista na Convenção do Condomínio ou a assembleia poderá definir.

Para gestão do condomínio, a remuneração do síndico poderá ocorrer mediante (i) pró-labore/ajuda de custo, (ii) isenção da taxa condominial total/parcialmente ou ainda, (iii) recebimento de ambos.

Em razão da sua classificação na previdência social, qual seja, contribuinte obrigatório, por exercer atividade remunerada na qualidade de contribuinte individual previsto no inciso V, artigo 11 da Lei 8.213 (Brasil, 1991), o síndico terá que recolher 11% a título de contribuição previdenciária sobre o pró-labore/ajuda de custo recebida, previsto no artigo 216, § 26 do Decreto nº 3.048 (Brasil, 1999) observado, o limite máximo do salário de contribuição previdenciário, atribuindo a fonte pagadora (condomínio), a obrigação de reter e fazer o recolhimento da contribuição mediante emissão do Recibo de Pagamento de Autônomo (RPA).

De igual sorte, nos termos do inciso III, artigo 22 da Lei 8.212, o condomínio deverá recolher sobre a remuneração do síndico, a cota patronal (contribuição previdenciária, no percentual de 20% devido à previdência social (Brasil, 1991). Importa destacar que contribuições são espécie do gênero tributo.

O lançamento e recolhimento deve ocorrer mediante Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF) respectivamente, transmitidos pela Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais Previdenciários e de Outras Entidades e Fundos (DCTFweb) e eSocial.

No Quadro 1, é possível compreender de forma clara as obrigações do condomínio quanto a remuneração do síndico-condômino:

Quadro 1 - Resumo da Tributação remuneração síndico

Remuneração síndico -condômino	Obrigação Tributária Condomínio	Legislação
Pró-labore/Ajuda de custo	- Retenção e pagamento 11% INSS - Contribuição Individual (Ver possibilidade de isenção).	- Art. 21, § 2 <sup>a</sup> , I, art. 30, I, b da Lei 8.212/1991; -- Decreto nº 3.048/99, artigo 9º, inciso V, alínea 'i' e artigo 216, inciso I, alínea a e § 6º (atualização e multa). - Art. 37, inciso II. alínea a, IN RFB nº 2110/2022.
	- Pagamento 20% INSS - Cota Patronal Condomínio.	- Art. 22, inciso III, art. 30, I, b da Lei 8.212/1991; - Artigo 33, inciso II, Art. 43, inciso III da IN RFB nº 2110/2022.
Isenção taxa condomínio	- Retenção e pagamento 11% INSS (ver possibilidade de isenção).	- Art. 30, § 4º, da IN RFB nº 2110/2022.
	- Pagamento 20% INSS Cota Patronal Condomínio.	- Artigo 33, §1º, inciso II, Art. 43, inciso I, da IN RFB nº 2110/2022.

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Em relação ao Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), o Ato Declaratório Normativo CST nº 29 (Brasil, 1986) que dispõe “sobre a não retenção do imposto de renda na fonte sobre rendimentos pagos ou creditados por condomínios a profissionais liberais, trabalhadores autônomos e empreiteiros de obras (pessoas físicas)”, foi ratificado pela Solução de Consulta Cosit nº 17, ao considerar que os condomínios se equiparam à empresa, mas não tem personalidade jurídica reconhecida pela lei civil e fiscal, logo; não há previsão legal para sua responsabilidade tributária quanto a retenção e recolhimento deste tributo (Brasil, 2017).

Importa esclarecer, conforme determina artigo 39 da IN RFB nº 2110 (Brasil, 2022), acaso o síndico condômino exerça concomitantemente outra atividade remunerada, sujeita ao pagamento da contribuição no limite máximo do salário de contribuição, deverá informar o fato ao condomínio, para que não seja levado a efeito o recolhimento indevido, no que tange a sua contribuição de 11%, juntando comprovantes de pagamento ou declaração própria, responsabilizando-se sob as penas da lei, que na competência informada será retida por outra organização a contribuição no valor máximo do teto do INSS.

Neste caso, nos termos do § 6º do artigo 39 da IN RFB nº 2110, o condomínio deverá manter sob sua guarda, pelo prazo decadencial de 5 anos, cópia das declarações apresentadas pelo síndico, para comprovação junto à RFB ou INSS, se solicitado (Brasil, 2022).

Ainda, acaso o síndico eleito seja aposentado pelo Regime Geral da Previdência Social, deverá o condomínio efetuar o pagamento como contribuinte individual, e fazer os devidos recolhimentos, a depender da situação, para estar em conformidade com suas obrigações como determina o § 4º do artigo 12 da Lei nº 8.212 e artigo 10 da IN RFB nº 2110 (Brasil, 1991; 2022).

Em que pese não ser obrigação da gestão condominial, o valor recebido pelo síndico-condômino, mediante pró-labore ou indiretamente pela isenção da taxa condominial deve ser submetido a tributação, incluído na sua Declaração Anual de Ajuste do Imposto de Renda Pessoa Física (DIRPF), vez que se trata de rendimento, e, desde que não esteja enquadrado no limite de isenção; sob pena de multa, como previsto nos artigos 105 e 106 da IN RFB nº 1.500 e Decreto nº 9.580/2018 (Brasil, 2014; 2018).

Considerando que o condomínio não está obrigado a retenção do imposto de renda no pagamento dos síndicos, sugere-se que os síndicos façam o pagamento mensal do imposto de renda no Carnê-leão sobre seus rendimentos para evitar surpresas no ajuste anual.

Por fim, acaso não haja qualquer recebimento ou isenção pelo síndico-condômino, inexistente obrigação de qualquer pagamento de tributo pelas partes, síndico e condomínio.

#### 2.1.4.2 Folha de salários

Os condomínios prediais (residenciais e comerciais) tem como classificação nacional de atividade econômica – CNAE 8112-5/00, sendo impedidos de aderir como regime de tributação ao simples nacional, conforme previsto no Anexo VI, § 1º do artigo 8º da Resolução CGSN nº 140 (Brasil, 2018).

Os condomínios que possuem funcionários (empregados) contratados, cuja relação é regida pela Consolidação das Lei do Trabalho (CLT), mediante carteira assinada, tem obrigações e responsabilidades tributárias incidente sobre a folha de salários, qual seja, devem recolher e reter contribuições.

Segundo Schwartz (2011, p. 121), “os condomínios estão obrigados, como as empresas, a efetuar o recolhimento de várias contribuições, sendo que a falta de pagamento acarretará multa, juros e correção monetária e, em caso de fiscalização, o condomínio será autuado”.

No Quadro 2, pode-se resumir os tributos incidentes, cuja base de cálculo é a folha de salários:

Quadro 2 - Resumo tributação folha de salários

Contribuição sobre a folha de salários	Obrigação Tributária Condomínio	Legislação Tributária
<b>INSS PATRONAL</b>	20%	- Art. 22, inciso I da Lei 8.212/1991; - Artigo 28, inciso III, alínea a, IN RFB nº 2110/2022. - Artigo 33, inciso I IN RFB nº 2110/2022 - Art. 195 CF
<b>RAT</b>	(2%) *FAP	- Artigo 22, inciso II da Lei 8.212/1991; - Anexo I, Instrução Normativa RFB nº 2110/2022
<b>FAP</b>	0,5 A 2%	Consulta anual
<b>OUTRAS ENTIDADES (Terceiros)</b>	4,5%	- Artigo 81 da Instrução Normativa RFB nº 2110/2022; - Anexo II, Instrução Normativa RFB nº 2110/2022
<b>PIS</b>	1%	- Art. 13, incisos IX da Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, - Artigo 276, inciso IX da Instrução Normativa da RFB nº 1.911, 11/10/2019 - Lei 8.212/91, artigo 28, § 9º (exclusões base cálculo PIS).
<b>FGTS*</b>	8%	- Lei 8.036/90. * Não possui natureza de contribuição, regulada pela legislação tributária, contudo, registra-se a incidência por ser obrigação do condomínio seu recolhimento.

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Conforme legislação detalhada no Quadro 2, sobre a folha de salários dos funcionários empregados e avulsos, a título de contribuição social (espécie do gênero tributo) deve incidir:

(i) Contribuição Patronal Previdenciária de 20% sobre a folha (CPP);

(ii) Contribuição para RAT (Riscos Ambientais do Trabalho, substituto do Seguro Acidente do Trabalho), devida por empresas ou equiparadas, no caso dos condomínios, para financiamento da aposentadoria especial e dos benefícios concedidos pela previdência social em razão do grau de incidência de incapacidade laborativa decorrente dos riscos ambientais do trabalho, cujo percentual varia para cada condomínio em razão do Fator Acidentário de Prevenção - FAP (Sabbag, 2014).

O FAP afere desempenho da empresa, no caso, condomínio, dentro da sua atividade econômica, em relação aos acidentes de trabalho ocorridos nos dois últimos anos. Ele consiste num multiplicador variável de 0,5 a 2,0, e será multiplicado a alíquota RAT. O RAT para condomínios tem alíquota de 2% (Sabbag, 2014).

(iii) Contribuição para outras entidades (terceiros), também conhecida como contribuição ao sistema “S”. Como os condomínios estão enquadrados no código FPAS 566 (Fundo da Previdência e Assistência Social), devem recolher a contribuição para as seguintes entidades: Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (salário educação), Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), Serviço Social do Comércio - SESC e Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas - SEBRAE, no percentual de 4,5%.

(iv) PIS (Programas de Integração Social) equivalente a 1% da folha salários nos termos da lei.

Destaca que FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), equivalente a 8% (oito por cento) da remuneração do funcionário, informado na folha de pagamento é regulado pela Lei nº 8.036 (Brasil, 1990). O fundo é constituído por depósitos mensais efetuados pelos empregadores (condomínios) em nome de seus empregados e não possui natureza de contribuição, regulada pela legislação tributária. Garantido pelo Estado e definido como um direito do trabalhador, os depósitos do FGTS pressupõe vínculo jurídico, logo disciplinados pelo direito do trabalho, razão pela qual é mencionado neste trabalho com ressalva (Sabbag, 2014).

Os condomínios ainda têm a responsabilidade de reter e recolher a contribuição previdenciária e o imposto de renda devidos pelos seus empregados, fazendo-se o respectivo desconto em folha, conforme enquadramento legal, e posterior pagamento, sob pena da

responsabilização e apropriação indébita, previsto no artigo 168 do Código Penal, Decreto Lei 2.848 (Brasil, 1940).

O imposto de renda devido pelo empregado, sobre sua remuneração, terá como base de cálculo, “o crédito líquido do contribuinte, ou seja, a diferença entre a renda ou provento bruto auferido e os encargos admitidos em lei” (Sabbag, 2014, p. 1177), incidindo a alíquota, conforme faixa salarial prevista na conversão da Medida Provisória 1.171/2023 na Lei 14.663 de 28 de agosto de 2023, que aumentou o limite de isenção do imposto de renda, estando em vigor desde 1º maio de 2023. Demonstra-se a responsabilidade do condomínio quanto a retenção e pagamento na Tabela 1:

Tabela 1 - Tabela Progressiva Mensal do Imposto de Renda

<b>Base de Cálculo (R\$)</b>	<b>Alíquota (%)</b>	<b>Parcela a Deduzir do IR (R\$)</b>
Até 2.112,00	-	-
De 2.112,00 até 2.826,65	7,5	158,40
De 2.826,66 até 3.751,05	15	370,40
De 3.751,06 até 4.664,68	22,5	651,73
Acima de 4.664,68	27,5	884,96

Fonte: Lei 14.633/2023 (BRASIL, 2023).

Tal progressão para incidência do imposto de renda, ainda está sujeita a alterações, conforme política governamental.

A contribuição previdenciária devida pelo empregado, a partir de 1º de janeiro de 2024, com responsabilidade de retenção e pagamento pelo condomínio, “será calculada mediante a aplicação da correspondente alíquota sobre o salário de contribuição mensal, de forma progressiva, de acordo com a tabela constante do Anexo II, desta Portaria”, conforme prevê o artigo 7º da Portaria Interministerial MPS/MS nº 2 (Brasil, 2024). A Tabela 2 dispõe as alíquotas para incidência e sofreu alterações no salário de contribuição em razão Decreto Federal nº 11.864 (Brasil, 2023) que reajustou o valor do salário mínimo nacional:

Tabela 2 - Tabela para empregado, empregado doméstico e trabalhador avulso a partir de 1º de janeiro de 2024

<b>Salário de Contribuição (R\$)</b>	<b>Alíquota (%)</b>
Até R\$ 1.412,00	7,5%
De R\$ 1.412,01 a R\$ 2.666,68	9%
De R\$ 2.666,69 até R\$ 4.000,03	12%
De R\$ 4.000,04 até R\$ 7.786,02	14%

Fonte: Ministério do Trabalho e Previdência (2024).

O salário de contribuição, base para incidência da alíquota, não poderá ser superior a R\$ 7.786,02 (sete mil, setecentos e oitenta e seis reais e dois centavos), sendo teto para retenção da

contribuição previdenciária como dispõe o artigo 28, § 1º da Emenda Constitucional nº 103 (Brasil, 2019) e Anexo II da Portaria Interministerial MPS/MS nº 2 (Brasil, 2024).

Assim como a generalidade das empresas, vez que equiparado, para estar em *compliance* no cumprimento das obrigações acessórias, os condomínios estão obrigados a transmitir várias informações previdenciárias, fiscais e trabalhistas pelo eSocial, programa este, instituído pelo Decreto nº 8.373 (Brasil, 2014), que tem por objetivo desenvolver um sistema único de coleta das informações referente a escrituração das obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, transmitindo os dados de forma unificada, para o INSS, Receita Federal e Ministério do Trabalho.

Desta forma, várias declarações foram substituídas, pelo registro dos eventos dentro da plataforma do eSocial, dentre elas:

- GFIP (Guia de Recolhimento do FGTS e de Informações à Previdência Social);
- CAGED (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados);
- RAIS (Relação Anual de Informações);
- LRE (Livro de Registro de Empregados);
- PPP (Perfil Profissiográfico Previdenciário);
- Folha de pagamento;
- CD (Comunicação de Dispensa);
- GPS (Guia da Previdência Social);
- QHT (Quadro de Horário de Trabalho);
- CAT (Comunicação de Acidente de Trabalho);
- CTPS (Carteira de Trabalho e Previdência Social);
- DIRF (Declaração do Imposto de Renda);
- DCTF (Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais);
- GRF (Guia de Recolhimento do FGTS);
- MANAD (Manual Normativo de Arquivos Digitais).

Dentro do eSocial, destaca-se a DIRF (Declaração do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte), obrigação fiscal dos condomínios, qual tem o objetivo informar à Receita Federal do Brasil as retenções de Imposto de Renda na Fonte realizadas ao longo do ano anterior, relacionadas aos rendimentos pagos a pessoas físicas.

A DCTFWEB (Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais Previdenciários e de Outras Entidades e Fundos, foi instituída pela Instrução Normativa nº 1.787 (Brasil, 2018) já revogada e substituída pela IN RFB nº 2005 (Brasil, 2021), que consolida as informações

prestadas no eSocial e na EFD-Reinf. Disponível no portal da Receita Federal eCac, efetua vinculação de débitos e créditos da contribuição previdenciária e de terceiros, apurando saldo a pagar mediante um DARF (Documento de Arrecadação de Receitas Federais).

O objetivo do estudo não é aprofundar detalhadamente sobre as obrigações acessórias quais os condomínios estão obrigados, vez que na sua maioria são prestadas por empresas especializadas, mas informar os gestores condominiais sobre a existência de procedimentos a serem cumpridos e observados, especialmente porque o foco deste guia é na área tributária.

#### *2.1.4.3 Imposto de renda*

Em que pese inscrição no CNPJ, os condomínios estão dispensados em pagar ou declarar imposto de renda próprio nos termos do que prevê o Parecer Normativo CST nº 76 (Brasil, 1971).

Os condomínios não auferem rendimentos, com objetivo de lucro, mas tem rateio de despesas. Assim, estão isentos do (IRRF) Imposto de Renda Retido na Fonte, aplicações de recursos dos condomínios, a exemplo do fundo de reserva em poupança, com previsão no artigo 44 da Instrução Normativa RFB nº 1.022 (Brasil, 2010).

Como será demonstrado no item seguinte, condomínios também não estão obrigados a retenção do imposto de renda na contratação de prestação de serviços, por não enquadrarem como pessoa jurídica, com exceção do pagamento de trabalho assalariado.

Assim, os condomínios que pagaram rendimentos sobre os quais tenha ocorrido a retenção do imposto de renda, a exemplo do pagamento da folha de salários, como obrigação acessória, anualmente deverão informar a administração pública.

#### *2.1.4.4 Contratação de prestador serviço autônomo*

A tributação aplicável na contratação de prestador de serviço autônomo por condomínios edifícios, quanto as contribuições devidas à previdência social, nos termos da Lei 8.212 (Brasil, 1991), é a mesma mencionada no pagamento do síndico-condômino, qual seja, o condomínio deve recolher 20% referente a contribuição previdenciária patronal, sobre o valor pago para a execução do serviço, além de reter 11% da remuneração do prestador referente a sua contribuição individual. Deve emitir Recibo de Pagamento de Autônomo (RPA) ou exigir nota fiscal avulsa. Pode-se citar como exemplos de prestadores de serviço autônomo: pintores, eletricitas, advogados, contadores, engenheiros etc.

Quando o prestador autônomo tem outras fontes de renda, com retenção do INSS sob o teto, pode solicitar ao condomínio não efetue desconto/retenção da contribuição previdenciária, informando as outras fontes de pagamento para que seja repassado a Receita Federal.

Quanto ao imposto de renda, aplicam-se as mesmas normas mencionadas na contratação de síndico – autônomo/condômino, qual seja, por não se enquadrarem como pessoa jurídica, na legislação civil e fiscal, ainda que equiparadas, não estão obrigadas a retenção.

Quanto ao Imposto Sobre Serviços (ISS), a Lei Complementar nº 116/2003, que regulamenta este imposto, não trata de forma detalhada do tema, qual seja, retenção na fonte pelo tomador do serviço (condomínio), devendo-se consultar a legislação municipal para que seja observado se o imposto devido, deve ser recolhido no local do estabelecimento do prestador de serviço ou no local da prestação do serviço, bem como, se o condomínio está enquadrado como substituto tributário do pagamento do imposto, devendo fazer a retenção, nos termos do que determinam, como regra geral, os artigos 3º e 4º da lei mencionada. A base de cálculo do imposto será o preço do serviço e a alíquota variável de 2% a 5%. A depender do Município, é exigido que o condomínio tenha inscrição municipal para emissão de guias.

Na contratação de autônomo, acaso a contratação seja também para o fornecimento de material, como exemplo, algum serviço de pintura, não deve ser incluso no recibo, o material utilizado. Eventual fiscalização da Previdência Social pode acarretar a incidência do INSS sobre o valor total do Recibo de autônomo.

Na Tabela 3, elucida-se os tributos devidos para estar em conformidade com as normas tributárias:

Tabela 3 - Resumo tributação contratação prestador serviço autônomo

<b>TRIBUTO</b>	<b>Pagamento/Retenção</b>	<b>Alíquota</b>
INSS PATRONAL	Sim	20%
INSS Prestador Autônomo	Sim	11%
IRRF	Não	-
ISS	Consultar legislação municipal do município no qual se localiza o condomínio, bem como onde se localiza o prestador serviços	2 a 5%

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Em situações que não sejam efetuadas as retenções e recolhimentos devidos, o condomínio pode ser fiscalizado, e condenado ao pagamento do tributo e multa, bem como o síndico responsabilizado civil e criminalmente.

#### 2.1.4.5 Contratação de prestador serviço pessoa jurídica

A contratação de pessoa jurídica envolve atenção na legislação de regência, com observância dos tipos de serviços prestados, exceções, e regimes de tributação da empresa contratada. Não se pretende com o guia proposto, esgotar toda a incidência tributária de obrigação condominial, ora enquanto contribuinte, ora como responsável tributário, mas trazer as normas aplicáveis e principais regras para que possa servir de orientação aos gestores condominiais ou indicação de pesquisa.

As contribuições sociais servem para custear assistência social e saúde pública. O artigo 30, § 1º, inciso. IV, da Lei nº 10.833 (Brasil, 2003), estabelece expressamente que os condomínios edilícios estão obrigados a reter na fonte a Contribuição para o PIS/Pasep, a Cofins e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) nos pagamentos efetuados à pessoas jurídicas de direito privado, com exceção daquelas optantes pelo simples nacional, na prestação dos seguintes serviços (Brasil, 2003):

[...] serviços de limpeza, conservação, manutenção, segurança, vigilância, transporte de valores e locação de mão-de-obra, pela prestação de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, bem como pela remuneração de serviços profissionais

A Instrução Normativa da Secretaria Receita Federal nº 459 de 17 de outubro de 2004, artigo 1º, § 2º, define o que se entende pelos serviços mencionados na lei quais ensejam a retenção dos tributos (Brasil, 2004).

Por não se enquadrar na legislação cível e fiscal como pessoa jurídica, não está obrigado a retenção do imposto de renda. O Parecer Normativo CST nº 37, ratificado pela Solução de Consulta COSIT nº 17, descrevem que os condomínios edilícios não estão obrigados a reter o imposto de renda na fonte quando estiver disposto a condição de pessoa jurídica da fonte pagadora (Brasil, 1972; 2017).

Quanto ao recolhimento devido a título de contribuição para previdência social, o artigo 31 da Lei 8.212 determina que na contratação de pessoa jurídica para prestação de serviços mediante empreitada ou cessão de mão de obra, regra geral, deve ser recolhido pela empresa contratante, em nome da empresa cedente, alíquota no percentual de 11%, com identificação do CNPJ da empresa contratada, sobre o valor bruto da nota fiscal, da fatura ou do recibo de prestação de serviço (Brasil, 1991). Da mesma forma, a redação do artigo 110 da Instrução Normativa da SRF nº. 2110 (Brasil, 2022).

O § 3<sup>a</sup> do artigo 31 da Lei 8.212 define cessão de mão de obra “a colocação à disposição do contratante, em suas dependências ou nas de terceiros, de segurados que realizem serviços contínuos, relacionados ou não com a atividade-fim da empresa, quaisquer que sejam a natureza e a forma de contratação” (Brasil, 1991), enquadrando-se nas situações previstas, o serviço de: limpeza, conservação e zeladoria, vigilância e segurança, empreitada de mão de obra, contratação de trabalho temporário na forma da Lei nº 6.019 de 3 janeiro de 1974.

A Instrução Normativa da SRF nº. 2110 (Brasil, 2022), nos artigos 108 e 109 define o conceito de cessão de mão de obra e empreitada:

Art. 108. Cessão de mão-de-obra é a colocação à disposição da empresa contratante, em suas dependências ou nas de terceiros, de trabalhadores que realizem serviços contínuos, relacionados ou não com sua atividade fim, quaisquer que sejam a natureza e a forma de contratação, inclusive por meio de trabalho temporário na forma da Lei nº 6.019, de 1974.

Art. 109. Empreitada é a execução, contratualmente estabelecida, de tarefa, de obra ou de serviço, por preço ajustado, com ou sem fornecimento de material ou uso de equipamentos, que podem ou não ser utilizados, realizada nas dependências da empresa contratante, nas de terceiros ou nas da empresa contratada, tendo como objeto um resultado pretendido, observado o disposto no inciso VI do caput do art. 114 quanto à empreitada realizada nas dependências da contratada.

Nos artigos 111 e 112 da Instrução Normativa da SRF nº. 2110 (Brasil, 2022), estão descritos os serviços que estão sujeitos a retenção do INSS, contratados mediante cessão de mão de obra ou empreitada, quais para o objeto de estudo, como serviços mais utilizados por condomínios, destaca-se alguns previstos no artigo 111:

I - Limpeza, conservação ou zeladoria, que se constituam em varrição, lavagem, enceramento ou em outros serviços destinados a manter a higiene, o asseio ou a conservação de praias, jardins, rodovias, monumentos, edificações, instalações, dependências, logradouros, vias públicas, pátios ou de áreas de uso comum;

II - Vigilância ou segurança, que tenham por finalidade a garantia da integridade física de pessoas ou a preservação de bens patrimoniais;

III - construção civil, que envolvam a construção, a demolição, a reforma ou o acréscimo de edificações ou de qualquer benfeitoria agregada ao solo ou ao subsolo ou obras complementares que se integrem a esse conjunto, tais como a reparação de jardins ou de passeios, a colocação de grades ou de instrumentos de recreação, de urbanização ou de sinalização de rodovias ou de vias públicas;

IV - Natureza rural, que se constituam em desmatamento, lenhamento, aração ou gradeamento, capina, colocação ou reparação de cercas, irrigação, adubação, controle de pragas ou de ervas daninhas, plantio, colheita, lavagem, limpeza, manejo de animais, tosquia, inseminação, castração, marcação, ordenhamento e embalagem ou extração de produtos de origem animal ou vegetal;

V - Digitação, que compreendam a inserção de dados em meio informatizado por operação de teclados ou de similares; e

VI - Preparação de dados para processamento, executados com vistas a viabilizar ou a facilitar o processamento de informações, tais como o escaneamento manual ou a leitura ótica.

Parágrafo único. Os serviços de vigilância ou segurança prestados por meio de monitoramento eletrônico não estão sujeitos à retenção.

O artigo 115 da mesma Instrução elenca as situações, qual a contratante (condomínios) está dispensada da retenção:

Art. 115. A contratante fica dispensada de efetuar a retenção na forma do art. 110, e a contratada, de registrar o destaque da retenção na nota fiscal ou fatura, quando:

I - o valor correspondente a 11% (onze por cento) dos serviços contidos em cada nota fiscal ou fatura de prestação de serviços for inferior ao limite mínimo estabelecido pela RFB para recolhimento em documento de arrecadação;

II - a contratada não possuir empregados, o serviço for prestado pessoalmente pelo titular ou sócio e o seu faturamento do mês anterior for igual ou inferior a 2 (duas) vezes o limite máximo do salário de contribuição, cumulativamente; ou

III - a contratação envolver somente serviços profissionais relativos ao exercício de profissão regulamentada por legislação federal, ou serviços de treinamento e ensino definidos no inciso X do caput do art. 112, desde que prestados pessoalmente pelos sócios, sem o concurso de empregados ou de outros contribuintes individuais.

§ 1º Para comprovação dos requisitos previstos no inciso II do caput, a contratada apresentará à tomadora declaração assinada por seu representante legal, sob as penas da lei, de que não possui empregados e o seu faturamento no mês anterior foi igual ou inferior a 2 (duas) vezes o limite máximo do salário de contribuição.

§ 2º Para comprovação dos requisitos previstos no inciso III do caput, a contratada apresentará à tomadora declaração assinada por seu representante legal, sob as penas da lei, de que o serviço foi prestado por sócio da empresa, no exercício de profissão regulamentada, ou, se for o caso, por profissional da área de treinamento e ensino, e sem o concurso de empregados ou contribuintes individuais, ou consignará o fato na nota fiscal ou fatura.

§ 3º Para fins do disposto no inciso III do caput, são serviços profissionais regulamentados pela legislação federal, dentre outros, os prestados por administradores, advogados, aeronautas, aeroviários, agenciadores de propaganda, agrônomos, arquitetos, arquivistas, assistentes sociais, atuários, auxiliares de laboratório, bibliotecários, biólogos, biomédicos, cirurgiões dentistas, contabilistas, economistas domésticos, economistas, enfermeiros, engenheiros, estatísticos, farmacêuticos, fisioterapeutas, terapeutas ocupacionais, fonoaudiólogos, geógrafos, geólogos, guias de turismo, jornalistas profissionais, leiloeiros rurais, leiloeiros, massagistas, médicos, meteorologistas, nutricionistas, psicólogos, publicitários, químicos, radialistas, secretárias, taquígrafos, técnicos de arquivos, técnicos em biblioteconomia, técnicos em radiologia e tecnólogos.

Nos termos dos artigos 166 e 167 da Instrução Normativa da SRF nº. 2110 (Brasil, 2022), também estão dispensadas da retenção, da contribuição social previdenciária incidente sobre o valor da nota fiscal, da fatura ou do recibo da prestação de serviços, as microempresas e as empresas de pequeno porte optantes pelo Simples Nacional que prestarem serviços mediante cessão de mão de obra ou empreitada, exceto aquelas empresas tributadas na forma do Anexo IV da Lei Complementar nº 123 de 2006, artigo 18, §5º-C, serviços executados mediante cessão de mão de obra ou empreitada, quais são: construção de imóveis, e obras de engenharia em geral, inclusive sob a forma de subempreitada, execução de projetos e serviços de paisagismo, bem como decoração de interiores; serviço de vigilância, limpeza ou conservação., serviços advocatícios.

A Contribuição Previdenciária Patronal (INSS) na alíquota de 20% sobre a nota de prestação de serviço, será devida apenas na contratação de Microempreendedor Individual (MEI) que oferte serviços de hidráulica, eletricidade, pintura, alvenaria, carpintaria e de manutenção ou reparo de veículos conforme previsão da Lei Complementar nº 123, artigo 18-B, § 1º (Brasil, 2006).

A Receita Federal do Brasil (RFB), pela Solução de Consulta Cosit nº 108 (Brasil, 2016), ratificou tal entendimento no que tange a incidência da contribuição quanto contratação de MEI: “[...] a empresa contratante de MEI para prestação de serviços de hidráulica, eletricidade, pintura, alvenaria, carpintaria e de manutenção ou reparo de veículos, está obrigada a recolher a respectiva contribuição previdenciária patronal (CPP)”.

Quanto ao ISS, incidente sobre os valores referente a prestação de serviço, por se tratar de imposto de competência municipal, a depender da previsão legal da lei no município, poderá ser exigido antecipadamente, sendo obrigação do condomínio fazer a retenção e recolhimento, conforme tipo de atividade realizada pela empresa, exceto se o prestador de serviço estiver enquadrado como MEI, cuja retenção, está dispensada pelo art. 21, § 4º, IV, da LC 123 (Brasil, 2006): “IV – na hipótese de a microempresa ou empresa de pequeno porte estar sujeita à tributação do ISS no Simples Nacional por valores fixos mensais, não caberá a retenção a que se refere o caput deste parágrafo.” No Quadro 3, ilustra-se quais tributos o condomínio está sujeito na contratação de pessoa jurídica para estar em conformidade tributária:

Quadro 3 - Resumo tributação contratação prestador serviço pessoa jurídica

<b>Tributo</b>	<b>Retenção Recolhimento</b>	<b>Legislação</b>
<b>PIS – 0,65% COFINS – 3% CSLL – 1%</b>	4,65%	- Lei 10.833/2003, artigo 30, §1º, inciso IV, §2º; art. 31. - IN SRF nº 459/2004, ART. 1º, §2º. Regra Geral: Retenção para serviços mencionados no art. 30 da Lei 10.833/2003. Obs. 1. Dispensa da retenção para prestadoras optantes pelo Simples Nacional; art. 30, § 2º, art. 32 da Lei 10.833/2003; Obs. 2. Dispensada a retenção de valor igual ou inferior a R\$ 10,00 (dez reais); Lei 10.833/2003, art. 31, §3º. Obs. 3. Dispensa para MEI: Lei 123/2006, art. 18A, §3º, inciso VI. Instrução Normativa RFB nº 765/2007.
<b>INSS</b>	11%	- Lei 8.212/1991, art. 31 -IN SRF nº 2110/2022, arts. 108 a 115. Regra Geral: Retenção para serviços cessão de mão de obra e empreitada, previstos no art. 117 e 118 IN SRF nº 2110/2022 para empresas optantes pelo lucro real, presumido e simples nacional, tributadas pelo anexo IV (vide obs.5). Obs. 1. Dispensa da retenção: hipóteses art. 115 IN SRF nº 2110/2022; Obs. 2. MEI dispensado da retenção. IN SRF nº 2110/2022, art. 49, 1º, inciso II.

		Obs. 3. Alíquota diferenciada para empresas contratadas sujeitas à CPRB (Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta). Obs. 5. Dispensa retenção para empresas do Simples Nacional. Exceção: Retenção para empresas optantes pelo Simples Nacional, tributada na forma do Anexo IV da Lei Complementar nº 123, de 2006, art. 18, § 5º-C. mediante cessão de mão de obra e empreitada. IN SRF nº 2110/2022, artigos 166 e 167. Súmula 425 STJ.
<b>INSS PATRONAL</b>	20%	Lei Complementar nº 123/2006, artigo 18-B, § 1º Regra geral: incidência na contratação de MEI apenas para prestação de serviços de hidráulica, eletricidade, pintura, alvenaria, carpintaria e de manutenção ou reparo de veículos (previsão atividades Art. 113 CGSN 140/2018. Obs1. Demais regimes tributários e serviços estão dispensados.
<b>ISS</b>	2 a 5%	-Lei 116/2003. Regra Geral: Retenção conforme determinação da legislação municipal. Obs. 1. MEI isento: Lei 123/2006, art. 21, §4º, inciso IV.

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Em síntese, para o condomínio estar em conformidade, destaca-se alguns pontos do que detalhado acima, qual o condomínio deve atentar-se:

- Empresas não optantes pelo Simples Nacional, deve ser retido e recolhido: PIS, COFINS, CSLL, INSS e ISS, este último, conforme legislação municipal.

- Na contratação de empresas optantes pelo lucro real, presumido e aquelas tributadas na forma do anexo IV da Lei Complementar 123/2006 (Simples Nacional), com prestação de serviço mediante cessão de mão de obra e empreitada deve haver a retenção da contribuição previdenciária no percentual de 11% sobre a nota fiscal.

- Na contratação de empresas terceirizadas pelo condomínio, deve ser observado o regime de tributação, vez que a legislação prevê, que alguns serviços, como portaria e zeladoria não podem ter este regime de tributação o simples nacional conforme o inciso XII do artigo 17 da Lei Complementar nº 123/2006. As exceções a esta regra estão previstas no §5º-C do artigo 18 da Lei Complementar nº 123/2006, como a possibilidade de a empresa aderir ao simples na prestação de serviços de vigilância, limpeza ou conservação. Tal posicionamento está confirmado pelo Ato Declaratório Interpretativo da Receita Federal do Brasil nº 7 de 10 junho de 2015:

Art. 1º É vedada a opção ao Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) pelas pessoas jurídicas que prestem serviço de portaria por cessão de mão de obra.

Art. 2º O serviço de portaria não se confunde com os serviços de vigilância, limpeza e conservação, portanto não se enquadra na exceção prevista no inciso VI do §5º-C do art. 18 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, e sim na regra prevista no inciso XII do caput do art. 17 dessa mesma lei.

- Destaque para contratação de MEI: não haverá retenção tributária, exceto serviço seja de hidráulica, eletricidade, pintura, alvenaria, carpintaria e de manutenção ou reparo de veículos, qual deverá ser paga a contribuição previdenciária patronal, conforme previsão art. 113 CGSN 140/2018 vez que estes profissionais são considerados como pessoas físicas, autônomos.

No que tange a obrigação acessória, na contratação de pessoa jurídica, os condomínios estão obrigados a enviar a EFD-REINF, com escrituração das notas fiscais recebidas, que informa a retenção de tributos, a título de contribuição previdenciária, PIS, COFINS e CSLL, nos termos da IN 1701/2017, artigo 2º, incisos I e II.

#### *2.1.4.6 Renda obtida do aluguel por terceiros da área comum*

O condomínio não tem fins lucrativos, não auferir renda. Eventual receita decorrente de aluguel da área comum, a exemplo casa do zelador, telhado para antenas captação sinal de celular, ou ainda, a transformação de áreas comuns para locação em pontos comerciais ou prestação de serviço, é receita dos condôminos.

O Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 2 (Brasil, 2007), “dispõe sobre o tratamento tributário dos rendimentos decorrentes de locação de partes comuns de condomínio edilício.”, e, independente de qual utilização for dada pelos condôminos, estes rendimentos são considerados recebidos pelos próprios, na mesma proporção sua da fração ideal da área comum, razão pela qual, é pertinente que tal informação seja repassada aos proprietários de forma que seja avaliado os benefícios ou prejuízos em face da tributação, como exemplo, aumento de faixa da tributação progredindo a alíquota do imposto do condômino, ou ainda, opção pelo recolhimento mensal, mediante carnê-leão, se a locação da área comum for efetuada por pessoa física.

Contudo, conforme previsão no Regulamento do Imposto de Renda (RIR), artigo 35 alínea k, (Brasil, 2018), o valor recebido pelo condomínio residencial, será isento do imposto de renda se estiver limitado a R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) por ano-calendário, e se preencher os seguintes requisitos:

1. sejam revertidos em benefício do condomínio para cobertura de despesas de custeio e de despesas extraordinárias;
2. estejam previstos e autorizados na convenção condominial;
3. não sejam distribuídos aos condôminos; e

4. decorram de uso, aluguel ou locação de partes comuns do condomínio, de multas e penalidades aplicadas em decorrência de inobservância às regras previstas na convenção condominial, ou de alienação de ativos detidos pelo condomínio (BRASIL, 2018, artigo 35).

No Quadro 4, tem-se a informação sobre a tributação mencionada acima de forma objetiva:

Quadro 4 - Resumo tributação locação área comum condomínio residencial

TRIBUTO	INCIDENCIA	LEGISLAÇÃO
IMPOSTO DE RENDA (Locação área comum terceiros)	Até R\$ 24.0000,00 - ISENTO	Decreto nº 9.580 de 22 de novembro de 2018, art. 35, alínea k. Lei 12.973/2014, artigo 3º.
	Acima R\$ 24.000,00 – TRIBUTÁVEL	Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 2, de 27 de março de 2007

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Assim, se o condomínio recebeu até R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) por ano, e foi destinada sua utilização nos termos da previsão legal, os condôminos, não precisam declarar no seu imposto de renda.

Por fim, a locação das áreas de lazer, como salão de festas, quadras esportivas, brinquedotecas dentre outros, pelos próprios condôminos, não se enquadra como rendimento de aluguel, uma vez que tal cobrança é pela utilização dos proprietários e não terceiros.

#### 2.1.4.7 Recuperação de tributo para condomínios

Como mencionado acima, condomínios são equiparados a empresas, podendo ser contribuintes ou responsáveis tributários.

Assim, como as pessoas jurídicas, os condomínios podem ter oportunidades de recuperação de tributos pelo seu recolhimento indevido ou questionável. Atualmente existem algumas possibilidades qual os condomínios podem discutir judicialmente o pagamento do tributo, ressaltando que se trata de tese tributária, qual, seja, pendente de posicionamento definitivo pelos Tribunais Superiores.

Compete ao gestor condominial, analisar o caso concreto e ponderar a propositura de ação judicial com profissional especializado.

#### *2.2.2.7.1 Recuperação de ICMS na conta de energia elétrica*

Na utilização das áreas comuns, a despesa decorrente do consumo da energia elétrica é suportada pelo condomínio.

A composição do preço da energia consumida, constante na fatura, determinado no artigo 327 da Resolução Normativa nº 1.000, é composta pelas grandezas medidas e faturadas, taxas, impostos, contribuições dentre outros (ANEEL, 2021).

Ocorre que na cobrança dos valores devidos, que corresponde ao imposto sobre operações relativas à circulação de mercadorias e sobre prestações de serviços de transporte interestadual, intermunicipal e de comunicação (ICMS), tributo de competência estadual, tem como base de cálculo, além da energia elétrica consumida, também taxas, dentre elas, taxa de distribuição e transmissão de energia, bem como os encargos.

A tributação indevida, que contempla como base de cálculo, a inclusão das taxas e encargos, contraria a previsão expressa do artigo do inciso II, artigo 155 da Constituição Federal vez que ultrapassa a base de cálculo de incidência do ICMS prevista na norma, o que possibilita aos condomínios socorrer-se ao poder judiciário, para discussão sobre a recuperação do valor pago indevidamente a título de ICMS que incidiu sobre as Tarifa de Uso do Sistema de Transmissão (TUST) e Tarifa de Uso do Sistema de Distribuição (TUSD) nos últimos 5 anos.

Importa registrar que no Estado de Santa Catarina, faz constar na fatura de energia elétrica, a cobrança do custo da energia, amparado pela Resolução nº 166 (ANEEL, 2005), contudo tal resolução já fora revogada pela Resolução Normativa nº 657 de 14 de abril de 2015, e esta última, pela Resolução nº 1.000 (ANEEL, 2021).

Desde 2017 o assunto aguarda julgamento definitivo do Superior Tribunal de Justiça, Tema 986 no qual se discute a “Inclusão da Tarifa de Uso do Sistema de Transmissão de Energia Elétrica (TUST) e da Tarifa de Uso do Sistema de Distribuição de Energia Elétrica (TUSD) na base de cálculo do ICMS.”. Desde então os processos sobre a questão estão suspensos.

A Lei Complementar nº 194/2022, que alterou a Lei Complementar nº 87/96, (Lei Kandir), que dispõe sobre o ICMS e dá outras providências, para incluir inciso X no artigo 3º, qual reconhece a não incidência de ICMS sobre os serviços de transmissão (TUST) e distribuição (TUSD) e encargos setoriais nas operações que envolvem energia elétrica - consolidando entendimento majoritário dos tribunais - teve reconhecida sua inconstitucionalidade formal pelo Supremo Tribunal Federal em 2023, pois a Corte entendeu

que a União exorbitou seu poder de legislar imiscuindo-se em questões relativas a competência dos Estados. Porém, o mérito da discussão compete ao Superior Tribunal de Justiça.

Diante desse contexto, deve o gestor condominial acionar um profissional jurídico para obter maiores orientações e avaliar a propositura da ação no caso concreto.

#### *2.2.2.7.2 Recuperação de contribuição destinada a terceiros*

Condomínios de maior estrutura, demandam maior número de funcionários e consequentemente uma folha de pagamento mais elevada. Neste caso, a oportunidade de recuperação de tributos, pendente de julgamento definitivo pelo Superior Tribunal de Justiça, decorre da discussão sobre a ilegalidade das contribuições de terceiros, incidentes sobre a folha de salários, dentre as quais, as contribuições ao INCRA, Salário Educação, SESI/SENAI, SESC/SENAC e SEBRAE, comumente chamadas de 'contribuições para o sistema “S”', utilizando-se a base de cálculo acima do limite legal estabelecido, de 20 (vinte) salários mínimos, prevista no parágrafo único do art. 4º, da Lei nº 6.950/81.

Sem adentrar no arcabouço histórico legislativo, tem-se, com o advento da Lei nº 6.950/81, a definição da base contributiva das empresas para a Previdência Social e das contribuições parafiscais devidas aos terceiros, assim estabelecida:

Art. 4º. O limite máximo do salário de contribuição, previsto no art. 5º da Lei 6.332, de 18 de maio de 1976, é fixado em valor correspondente a 20 (vinte) vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

Parágrafo único. O limite a que se refere o presente artigo aplica-se às contribuições parafiscais arrecadadas por conta de terceiros.

Ocorre, o limite de contribuição da previdência social, foi alterado pelo artigo 3º, do Decreto-lei nº 2.318/86, que diz:

Para efeito de cálculo da contribuição da empresa para a previdência social, o salário de contribuição não está sujeito ao limite de 20 (vinte) vezes o salário-mínimo imposto pelo art. 4º da Lei 6.950, de 04 de novembro de 1981.

Diante da alteração legislativa, que referiu-se ao limite das contribuições previdenciárias, mas não revogou expressamente o limite das contribuições de terceiros (parafiscais), destacando-se que previdência social e os 'terceiros', são entidades totalmente distintas, surgiu a discussão para que seja limitada a incidência das contribuições ao sistema

“s” à base de contribuição de 20 salários, e não o total da folha de pagamento, quando o pagamento devido aos empregados ultrapassar este montante.

As Turmas do Superior Tribunal de Justiça, bem como o Tribunal Regional Federal vinham com entendimento favorável ao contribuinte:

5. A base de cálculo das contribuições parafiscais recolhidas pelo INSS por conta de terceiros se submete ao limite de 20 salários-mínimos, por força do parágrafo único, do art. 4º da Lei 6.950/81. O art. 3º do Decreto-Lei n.º 2.318/86 não logrou alterar tal limite, pois dispõe apenas sobre as contribuições sociais devidas pelo empregador diretamente à Previdência Social.  
(...) (TRF4, AC 2003.72.05.002381-7, Segunda Turma, Relator Otávio Roberto Pamplona, D.E. 24/10/2007).

Contudo, a matéria foi afetada para julgamento da 1ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, como Tema 1079: “Contribuições de Terceiros – Limite de 20 salários-mínimos para a base de cálculo”, e aguarda julgamento definitivo sobre a interpretação da legislação federal desde o ano de 2020.

### 2.1.5 Pesquisa de outros trabalhos

Como informado no decorrer deste trabalho e justificativa para o guia proposto, percebeu-se carência de material específico, unificado, sistematizado com as principais relações tributárias da gestão condominial, com conceitos, orientações de procedimentos e normas a serem observados pelo condomínio para que esteja em *compliance* tributário, com abordagem prática e de fácil compreensão.

No decorrer da pesquisa foram identificados materiais disponíveis para condomínios, porém, com abordagem diversa do guia proposto, conforme elenca o Quadro 5:

Quadro 5 - Guias/Manuais/Cartilhas na área condominial

Material	Ano	Autor	Objetivo/Abordagem
Guia de Boas Práticas em condomínios – 1ª edição	Não informado	Sindicado da Habitação Santa Catarina - SecoviSC	Informações sobre como o síndico deve proceder perante as diversas situações vivenciadas no dia a dia.
Manual do Síndico	2021	Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis - ABADI	Contribuir para facilitar o dia a dia do síndico, servindo como apoio para auxiliar no exercício de suas atividades.
Manual Tributário para Condomínios: um guia para síndicos, conselheiros fiscais, administradoras de	2021	Lordelo, Michele.	Orientar no cumprimento das obrigações tributárias quanto a retenção da contribuição para o INSS e o recolhimento da Contribuição Patronal

condomínios, auditores, advogados e estudantes			Previdenciária (CPP) dos condomínios edilícios.
Manual de Direito Condominial: uma abordagem interdisciplinar	2016	Queiroz Assis, Olney; Kumpel, Vitor F.; Peres Iheuda H.;	Abordagem jurídica de várias áreas da gestão condominial, inclusive com alguns temas tributários. Livro com mais de 500 fls, com linguagem técnica e teórica.

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

O Guia de Boas Práticas em condomínios – 1ª edição, do SecoviSC, aborda situações na área cível e registro contábil, sem adentrar nas relações tributárias.

O Manual do Síndico, elaborado pela ABADI, no decorrer das informações trazidas, em única folha, com título ‘tributo’ informa que o condomínio é responsável tributário, devendo reter tributos, sem, contudo, adentrar em detalhes ou maiores informações desta relação tributária e outras existentes. Vide a Figura 1 para um melhor entendimento:

Figura 1 - Manual do Síndico ABADI

**12. Tributos**

O condomínio, na condição de tomador de serviços, com base na legislação federal e municipal, é considerado responsável tributário, sendo obrigado a reter e recolher os impostos incidentes sobre o serviço contratado, tais como INSS, PIS, COFINS, CSLL e ISS, além de cumprir obrigações acessórias decorrentes do serviço tomado.

Além disso, a súmula 331 do TST, em seu inciso IV, dispõe que o inadimplemento das obrigações trabalhistas por parte do empregador implica a responsabilidade subsidiária do tomador de serviços quanto àquelas obrigações. Desta forma, deve o condomínio condicionar o pagamento dos serviços à apresentação de cópia dos comprovantes de quitação das obrigações trabalhistas e previdenciárias (recolhimento do INSS, recolhimento do FGTS e pagamento de salários).

**Onde está na Lei**

Lei 10.566 de 2003, art. 4º - Contribuinte individual.  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2003/L10.566compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/L10.566compilado.htm)

Instrução Normativa SRF N° 459, de 17 de outubro de 2004 – art. 1º, § 1º, inciso IV - retenção de tributos e contribuições nos pagamentos efetuados pelas pessoas jurídicas de direito privado a outras pessoas jurídicas pela prestação de serviços.  
<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=15365#120282>

Fonte: ABADI (2021).

O Manual de Direito Condominial: uma abordagem interdisciplinar, de Olney Queiroz, é um livro escrito por juristas, com 530 folhas, trazendo doutrina, leis, jurisprudência das relações que envolve consumidor, cível, trabalho, tributário e pessoa com deficiência. De leitura extensa, técnica, está voltado para operadores do direito.

O Manual Tributário para Condomínios: um guia para síndicos, conselheiros fiscais, administradoras de condomínios, auditores, advogados e estudantes, tem linguagem técnica, de Michele Lordelo, está direcionado a profissionais contábeis e da área jurídica, com ênfase à

prática de auditoria na contratação de prestação de serviços por condomínios, quanto as retenções e pagamento das contribuições previdenciárias.

Diante do que exposto, denota-se que o guia proposto diverge daqueles identificados na pesquisa, trazendo uma abordagem ampla das relações tributárias, linguagem de fácil compressão, prático e ilustrativo, contribuindo para melhor entendimento dos gestores condominiais.

## 2.2 METODOLOGIA

A idealização do guia surgiu pela atuação profissional da pesquisadora, que identificou artigos não científicos, comentários isolados em páginas jurídicas, sítios contábeis, orientações de situações específicas na gestão condominial de relações tributárias; percebendo contudo, carência de guia, cartilha, manual, sistematizando todas essas informações tributárias, com objetivo voltado ao conhecimento dos gestores no seu cotidiano, a exemplo de outros materiais existentes, direcionado à área cível e trabalhista.

Para caracterizar os principais fatos geradores de obrigações tributárias no cotidiano na gestão condominial, buscou-se conceitos, leis, decretos, atos, soluções de consulta da RFB, aplicáveis ao caso concreto, para construção do guia, com quadro sinótico, para que a gestão esteja em conformidade com a legislação tributária.

Quanto aos objetivos, a presente pesquisa é classificada como descritiva, com informações sobre a realidade da tributação dos condomínios edilícios (Gerhardt; Silveira, 2009).

As obrigações e responsabilidades tributárias do condomínio são definidas a partir da previsão legal, a pesquisa tem como procedimento, pesquisa documental, utilizando fontes primárias (leis e normas complementares), e bibliográfica, assim como, fontes secundárias (doutrina, artigos, revistas e manuais).

Para diagnosticar o interesse de síndicos, administradoras, conselheiros no guia proposto, foi realizado um levantamento ou *survey*, por meio de questionário com perguntas abertas e fechadas, conforme Apêndice A, mediante envio eletrônico, por e-mail e aplicativo de conversa, na região da Grande Florianópolis. No questionário, abordou-se sobre o conhecimento de assuntos tributários na gestão do condomínio edilício, dentre conceitos e fatos geradores de obrigações tributárias. Com perguntas abertas, foi abordado o interesse dos respondentes sobre o guia e conseqüente treinamento nas áreas de conhecimento. A pesquisa

foi por conveniência, em razão da dificuldade de retorno das associações, administradoras de condomínio, ora pela ausência de retorno, ora com alegação da ausência de permissão para envio aos profissionais cadastrados nas empresas.

A pesquisa de conhecimento e interesse de síndicos, administradoras, conselheiros no guia proposto foi dividida em 3 seções, sendo a primeira com a informação profissional (função) e cidade onde exerce a atividade; a segunda seção são perguntas relacionadas ao conhecimento em assuntos tributários na gestão do condomínio, e a terceira seção, perguntas abertas sobre o interesse do guia proposto e cursos de treinamento.

Os respondentes foram: síndicos, subsíndicos, conselheiros, administradoras e seguradoras de condomínios.

Adotou-se a escala tipo *likert*, de frequência 1 a 7, em que “1” indica pouco conhecimento e “7” muito conhecimento, para oferecer maior precisão na opinião dos respondentes.

Para análise dos dados recebidos, buscando maior compreensão sobre o conhecimento dos respondentes, foram adotadas as medidas estatísticas, conhecidas como medidas de tendência central que representam a pesquisa efetuada, dentre elas, a mediana, média aritmética, moda e desvio padrão. Para Salsa *et al.* (2005, p. 1) elas nos informam sobre o comportamento da variável que a originou, isto é, nos dão uma ideia da tendência de todo um conjunto de dados.

A média aritmética, ou apenas média, é a medida que equaciona um ponto de equilíbrio de um determinado conjunto de dados. Assim, para cada pergunta respondida, cuja frequência se deu entre 1 e 7, sendo que “1” indica pouco conhecimento e “7” indica muito conhecimento, foram somadas as respostas individuais e dividido pelo número de respondentes para se obter a média das respostas quanto ao conhecimento da população. O cálculo da mediana se refere ao valor que ocupa a posição central dos valores quando organizados os dados em ordem. A moda foi o resultado das respostas mais recorrentes quando a cada pergunta, ou seja, com maior frequência.

A população da pesquisa compreendeu respondentes da região da Grande Florianópolis. Inicialmente foi enviado o questionário para 30 (trinta) síndicos cadastrados de uma administradora de condomínio, tendo retorno de 6 profissionais. Pela pesquisadora foi encaminhado para 4 síndicos e 8 conselheiros da Grande Florianópolis, tendo retorno de 8 profissionais. Uma garantidora de condomínio encaminhou para 40 síndicos e houve o retorno de 5 profissionais. Por aplicativo de mensagens, foi encaminhado para um grupo de síndicos, com 212 pessoas cadastradas, tendo o retorno de 7 profissionais. A pesquisa foi realizada no

segundo trimestre do ano de 2023. Em síntese, de acordo com a Tabela 4, obteve-se as seguintes respostas.

Tabela 4 - População e amostra da pesquisa

<b>Envio questionário</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Respondentes</b>
Administradora Grande Florianópolis	30	6
Contatos Pesquisadora Grande Florianópolis	12	8
Garantidora Condomínios Grande Florianópolis	40	5
Grupo Síndicos Grande Florianópolis – Aplicativo Mensagem	212	7
<b>TOTAL</b>	<b>449</b>	<b>26</b>

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Quanto a abordagem, a pesquisa é qualitativa, pois permite compreender a complexidade e detalhes da legislação envolvida, dispondo sobre as obrigações e responsabilidades tributárias do síndico, administradoras e condôminos. Gerhardt e Silveira (2009, p. 31) descrevem que a pesquisa qualitativa, “não se preocupa com representatividade numérica, mas, sim, com o aprofundamento da compreensão de um grupo social, de uma organização”.

Quanto a natureza, a pesquisa é aplicada porquanto busca oferecer conhecimento e auxílio prático à gestão condominial quanto suas demandas tributárias para que esteja em *compliance*. Gerhardt e Silveira (2009, p. 35), “este tipo de pesquisa tem como objetivo gerar conhecimentos para aplicação prática, dirigidos à solução de problemas específicos”.

O desafio do condomínio está em conciliar suas atividades à legalidade para que esteja em conformidade.

Assim, de forma clara e didática, direcionado a síndicos, conselhos e administradoras de condomínios, a proposta é a elaboração de guia prático para os mesmos quanto as obrigações na gestão de condomínios edilícios para que esteja em *compliance* tributário.

Finalmente, realizou-se pergunta aberta, com especialista na área condominial, objetivando a validação do guia, quanto ao alcance da informação pretendida e eventual considerações que sejam pertinentes. O respondente é contador, proprietário e diretor executivo de empresa especializada em gestão de condomínios.

## 2.3 PRODUTO TÉCNICO E TECNOLÓGICO

O produto técnico e tecnológico do estudo, ocorreu por meio da pesquisa com profissionais da área condominial, quais sejam: administradora, síndicos e conselheiros. E com base nesse levantamento (*survey*), elaborou-se um guia de *compliance* para gestores condominiais, com abordagem objetiva e prática.

### 2.3.1 Levantamento (*survey*)

A partir do questionário aplicado e analisando-se os resultados, diagnosticou-se o conhecimento dos síndicos, conselhos e administradoras de condomínios nas demandas tributárias que envolvem a gestão condominial para que estejam em *compliance* tributário. Entende-se pela necessidade de maior conhecimento dos profissionais responsáveis pela gestão tributária dos condomínios edilícios.

O questionário foi enviado para 449 profissionais na área condominial, via e-mail ou aplicativo de mensagem. Deste total, apenas 26 responderam, o que corresponde ao percentual de 5,79% da população encaminhada. Na Tabela 5, é apresentado o resultado da função e percentual respectivo dos respondentes na gestão condominial.

Tabela 5 - Quantidade respondentes por função

<b>Total Respondentes</b>	<b>26</b>	<b>% correspondente</b>
Síndico(a)	19	73,08
Subsíndico(a)	1	3,85
Administradora Condomínio	3	11,54
Garantidora Condomínio	1	3,85
Conselheiro(a)	2	7,69
<b>TOTAL</b>	<b>26</b>	<b>100</b>

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Conforme o retorno obtido do questionário, para análise dos dados deste estudo, das respostas apresentadas, foi realizado a média, mediana e moda dos resultados para identificar as medidas estatísticas. Para obtenção do conhecimento dos respondentes, cada pergunta respondida, utilizou-se escala *likert*, de 7 pontos.

A média é utilizada quando a “distribuição de dados é aproximadamente simétrica e não apresenta valores extremos. [...] quando há valores discrepantes no conjunto de dados [...] pois não é afetada por valores extremos.” Deve-se considerar, este último, como mediana (Salsa *et. al.* 2005, p. 18).

A moda deve ser considerada quando se trabalha com variáveis qualitativas nominais, pois é medida de tendência central “quando queremos evidenciar o valor que mais apareceu (se repetiu) em um conjunto de dados” (Salsa *et al.*, 2005, p. 18).

O desvio padrão também foi calculado para medir o quanto os dados trazidos se afastam da média. O resultado encontrado, individualizado por cada questionamento segue na Tabela 6.

Na Tabela 6, foi possível identificar as perguntas realizadas aos respondentes, objetivando ter resultado quanto ao conhecimento dos gestores na tributação dos condomínios para que estejam em conformidade tributária, com detalhamento da média, moda, mediana e desvio padrão.

Tabela 6 - Perguntas sobre o conhecimento dos gestores na tributação dos condomínios

<b>Pesquisa de Conhecimento (1-7)</b>	<b>Media</b>	<b>Moda</b>	<b>Mediana</b>	<b>Desvio Padrão</b>
1. Indique seu conhecimento sobre espécies tributárias: Impostos, taxas, contribuições, contribuições especiais, empréstimos compulsórios.	3,846	3	3,5	1,61721508
2. Indique seu conhecimento sobre regimes de tributação: MEI, SIMPLES, LUCRO REAL, PRESUMIDO E ARBITRADO.	3,269	3	3	1,563526586
3. Indique seu conhecimento sobre definição de <i>Compliance</i> /Conformidade tributária.	3	1	3	1,766352173
4. Indique seu conhecimento sobre tributos que incidem sobre a remuneração do síndico.	5,077	7	6	2,038098661
5. Indique seu conhecimento tributos que incidem sobre a isenção taxa condominial ofertada ao síndico.	4,115	2	4	1,925137358
6. Indique seu conhecimento quanto aos tributos que o condomínio está obrigado ao recolhimento, que incidem sobre a folha de salários.	4,5	4	4,5	1,816590212
7. Indique seu conhecimento quanto a obrigatoriedade ou não do condomínio a declaração do imposto de renda.	3,769	5	4	1,744000706
8. Indique seu conhecimento quanto aos tributos que devem incidir na contratação de prestação de serviço autônomo pelo condomínio.	4,038	3	4	1,684773438
9. Indique seu conhecimento quanto aos tributos devem incidir na contratação de prestação de serviço de pessoa jurídica pelo condomínio.	3,577	3	3	1,390627971
10. Indique seu conhecimento quanto a tributação dos rendimentos auferidos pelo condomínio decorrente de locação área comum e sua afetação aos condôminos.	3,115	2	2,5	1,986492851
11. Indique seu conhecimento quanto recuperação de tributo para condomínios.	2,462	1	2	1,502817866

Fonte: Dados da pesquisa (2024).

A questão 1 buscou identificar o conhecimento dos gestores sobre tributos existentes das relações tributárias. Sobre o conhecimento dos gestores condominiais a respeito das espécies tributárias, proposta na questão analisando-se a moda e a mediana, percebe-se que ficou abaixo do 4 (neutro), demonstrando a pertinência do guia proposto para conhecimento básico sobre os tributos tem incidência nas relações condominiais

A questão 2 buscou identificar o conhecimento dos gestores condominiais sobre os regimes tributação, pertinentes para a contratação de serviço. Ao analisar a moda e a mediana, percebe-se que ficou abaixo do 4 (neutro), demonstrando a pertinência do guia proposto vez que a depender do regime de tributação da empresa contratada na prestação de serviço, o condomínio, pode ser penalizado acaso não houver as retenções definidas em lei.

A questão 3 buscou identificar o conhecimento dos gestores sobre definição de *compliance* tributário, qual seja, entendimento sobre o que é estar em conformidade com a legislação de regência. Pela moda e mediana, percebe-se que ficou abaixo do 4 (neutro), demonstrando a pertinência do guia proposto; com destaque para o nível de frequência 1 na moda, avaliação que mais se repetiu ente os respondentes, o que denota pouquíssimo conhecimento a respeito do assunto.

A questão 4 buscou identificar o conhecimento dos gestores sobre a tributação incidente na remuneração do síndico. Percebeu-se que pela média 5,077, e maior índice de frequência 7 na moda, a maioria dos respondentes tem percepção da legislação tributária que deve ser observada na remuneração do síndico para estar em *compliance* tributário. Chama atenção o desvio padrão de 2,038 neste caso, isto porque, em que pese média 5,077, quanto maior o desvio, maior a dispersão do conhecimento, o que significa que mesmo com média significativa quanto ao conhecimento dos respondentes, o desvio indica que estes podem ter pouco conhecimento da sua remuneração.

A questão 5 buscou identificar o conhecimento dos gestores sobre os tributos que incidem nos casos de isenção condominial ao síndico. Pela moda, percebe-se que a maior frequência de conhecimento foi 2, sendo a média e a mediana 4 (neutro), demonstrando a pertinência do guia proposto e deixando margem para dúvida quanto ao entendimento de fato dos gestores.

A questão 6 buscou identificar o conhecimento dos gestores sobre a incidência tributária na folha de salários. A questão 7 buscou identificar o conhecimento dos gestores quanto a obrigação do condomínio em declarar o imposto de renda. Em todas as questões, as respostas tiveram a média e a moda próxima a frequência 4, o que demonstra neutralidade dos gestores, e conhecimento raso, justificando o guia proposto.

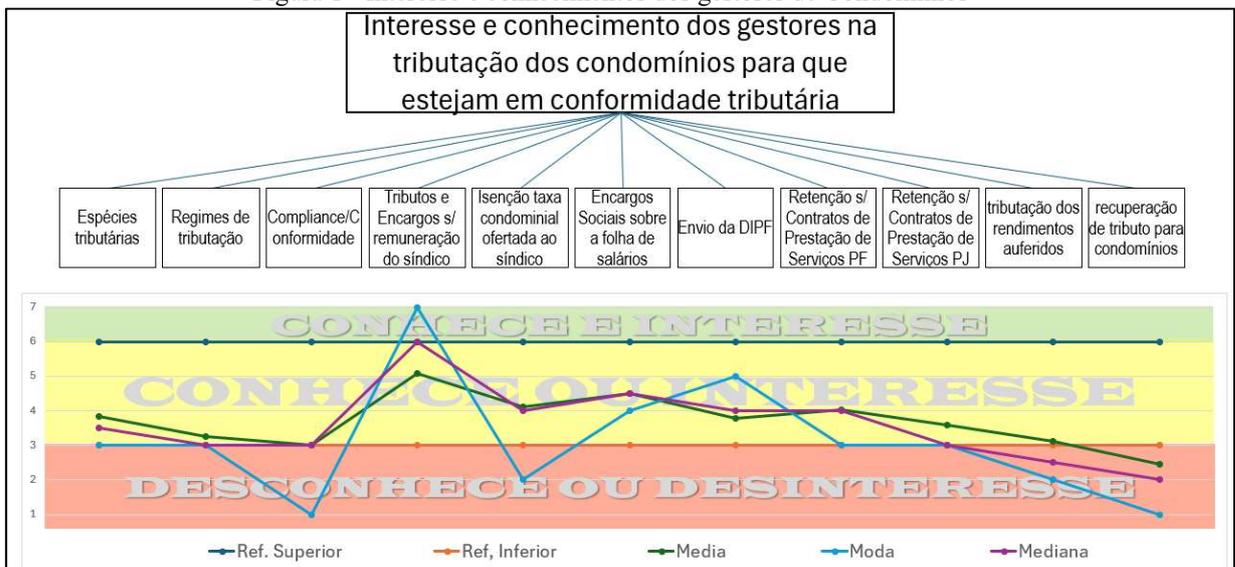
A questão 8 buscou identificar o conhecimento dos gestores sobre a tributação pertinente na contratação de prestação de serviço por profissional autônomo. A questão 9 buscou identificar o conhecimento dos gestores sobre a tributação pertinente na contratação de prestação de serviço por pessoa jurídica. Em ambas as situações, percebeu-se um conhecimento abaixo do padrão, com moda e mediana 3, demonstrando a necessidade de esclarecimento aos gestores sobre as nuances na contratação de serviço vez que impactam diretamente na omissão ou pagamento indevido de tributos.

A questão 10 buscou identificar o conhecimento dos gestores sobre a tributação dos rendimentos decorrente de locação da área comum. Percebeu-se drástica redução do conhecimento dos respondentes sobre o assunto, com moda em 2, e média e mediana entre 2 e 3, demonstrando a pertinência do guia proposto e a falta de informações sobre o assunto.

A questão 11 buscou identificar o conhecimento dos gestores sobre teses tributárias que podem se aplicável e beneficiar condomínios. Percebeu-se um conhecimento reduzido do assunto, com moda 1, ratificando a coerência do guia proposto.

Conforme a Figura 2, foi possível perceber que o maior conhecimento dos profissionais da gestão condominial é sobre tributos que incidem sobre a remuneração do síndico. Enquanto os assuntos de menor conhecimento foram sobre as possibilidades de recuperação de tributo aplicável aos condomínios, definição de *compliance* tributário, tributação sobre a isenção da taxa condominial e tributação decorrente do rendimento da locação de área comum.

Figura 1 - Interesse e conhecimentos dos gestores de Condomínios



Fonte: Dados da pesquisa (2024).

Pela análise nas respostas, percebe-se que a gestão condominial tem *déficit* no conhecimento tributário nos aspectos básicos da rotina, a exemplo noções de tributos, conceito de *compliance*, incidência de tributos na contratação de prestadores dentre outros. Neste sentido, a sistematização de procedimentos para o atendimento do *compliance* tributário apresenta-se relevante e coerente para orientação dos gestores condominiais em seus atos ou fiscalização das administradoras.

Quanto as perguntas abertas, a maioria dos respondentes, sinalizou interesse em cursos de formação de algum assunto na prática diária da gestão, o que vem reforçar os benefícios do guia proposto, conforme os tópicos delimitados no referencial teórico.

As 3 (três) perguntas abertas para avaliar o interesse dos gestores condominiais foram assim definidas: a primeira questionou sobre o interesse no guia proposto, a segunda questão sobre o interesse nos assuntos delimitados, e a última questão, qual tema na área pesquisada era de maior interesse em se aperfeiçoar. Dos 26 respondentes, a primeira questão aberta, apenas 3 pessoas não responderam, a segunda questão aberta, apenas 4 pessoas não responderam. A terceira questão aberta, 6 pessoas não responderam.

Os respondentes que não se manifestaram nas questões abertas, deixaram o campo em branco.

A síntese das respostas está resumida no Quadro 6. Respostas repetidas, ou no mesmo sentido, não foram replicadas no quadro.

Quadro 6 - Respostas das perguntas abertas do questionário

Pergunta	Respostas
<p>Você tem interesse em Guia Tributário, com uma abordagem prática, voltada a gestão dos síndicos, conselhos e administradoras de condomínios? Se houver interesse, justifique brevemente sua resposta.</p>	Sim, é uma ferramenta de conhecimento muito importante.
	Sim! É bastante importante para o dia a dia, principalmente nas contratações de serviços. Além do guia, seria interessante um Canal de YouTube, explicando as diferenças. É muito mais atrativo e didático.
	Tenho, para melhor lidar e saber sobre todos os impostos retidos ou pagos.
	Gostaria de receber, por ser uma abordagem prática, auxiliando em minha posição de conselheira.
	Sim. Para atualização profissional e compartilhamento entre os membros do Conselho.
	Sim, acho importante ter essa noção.
	Sim, creio que o guia vai orientar a gestão dos administradores de condomínios, principalmente aqueles que não tem afinidade com a área tributária.
<p>Você tem interesse em receber um treinamento sobre os assuntos abordados, voltada a</p>	Sim para aperfeiçoar o conhecimento na prática.
	Sim. Para troca de experiências e atualizações profissionais.
	Sim, para poder auxiliar o síndico em suas decisões voltadas a melhorias do condomínio e maior participação dos condôminos.

gestão dos síndicos, conselhos e/ou administradoras de condomínios? Se houver interesse, justifique brevemente sua resposta.	Sim, alguns pontos da tributação fazem parte da minha rotina profissional, mas em relação especificamente da gestão de condomínios esse treinamento pode contribuir.  Um breve treinamento é interessante, para fiscalizar o trabalho das administradoras. Sim. Porque gosto de ter conhecimento básico sobre assuntos que fazem parte da rotina, mesmo que não seja da minha atividade direta.
Se a resposta anterior for positiva, qual tema, na área tributária, você teria mais interesse em se aperfeiçoar?	Todas. Obrigações tributárias do condomínio. Responsabilidade solidária. Locação de área comum e recuperação de tributos. Tributação sobre pagamentos realizados pelo condomínio. Toda a tributação sobre os serviços em condomínios e sobre as folhas de pagamentos. Tributos condominiais. Tributação referente a contratação de serviços, tanto de autônomos, quanto de pessoas jurídicas. Compliance/Conformidade tributária de forma geral.

Fonte: Dados da pesquisa (2024).

Ao analisar o Quadro 6, percebeu-se que alguns respondentes, em que pese demonstrarem algum conhecimento sobre a tributação dos condomínios, registraram interesse no guia de *compliance* tributário, para ter noção, melhor conhecimento sobre o assunto, ou ainda, partilhar com demais membros da gestão.

Quanto ao treinamento, o interesse é para aperfeiçoar a prática, trocar experiências, atualizações e fiscalizar administradoras. Quanto ao aperfeiçoamento em algum assunto, o interesse dos respondentes foi variado.

### 2.3.2 Proposta do guia de *compliance*

Assim, a proposta do guia, identificadas as principais relações tributárias na gestão condominial, é trazer conhecimento aos gestores para que possam acompanhar as administradoras, orientar partes envolvidas e seguir procedimentos para que estejam em *compliance* tributário.

O guia tem como tópicos, os seguintes assuntos: condomínio edilício, gestão tributária, espécies tributárias e regimes de tributação, *compliance* tributário em condomínios edilícios, com detalhamento quanto a tributação incidente sobre: remuneração do síndico condômino, folha de salários, contratação de prestador de serviço autônomo, contratação de prestador de

serviço pessoa jurídica, imposto de renda em condomínios, tributação decorrente da renda obtida do aluguel da área comum e possibilidade de recuperação de tributos para condomínios.

Com texto, ilustrações, dicas e quadros resumos ao final de alguns tópicos, o guia apresenta uma leitura dinâmica, prática e de fácil compreensão.

Em síntese, no tópico sobre condomínio edilício, traz a distinção do condomínio geral, apresenta a legislação de regência e a importância da gestão. No tópico sobre gestão tributária, após conceituação, esclarece sobre a obrigação tributária condominial, principal e acessória, elucidando sobre os sistemas SPED e eSocial, com dica prática de exemplos das obrigações, para melhor entendimento.

No tópico sobre espécies tributárias, relacionando à previsão legal, o guia informa as espécies tributárias existentes, conceituando cada uma, com dica prática e exemplos de tributos no cotidiano da gestão condominial. Quanto aos regimes de tributação, tendo em vista a importância de entendimento do gestor na contratação de empresa para prestação de serviço, o guia traz o significado de cada regime, objetivo e classificação.

Ao adentrar no assunto *compliance* tributário, o guia esclarece a origem da palavra, dispõe sobre conceito e importância de estar em conformidade. Com ilustrações, esclarece sobre hipótese de incidência, fato gerador e obrigação e sujeitos da relação tributária.

No tópico que aborda a tributação sobre a remuneração do síndico condômino, esclarece sobre os tipos possíveis de remuneração do profissional bem como a incidência tributária, com quadro resumo ao final, como se depreende do Quadro 1, página 30.

No tópico que aborda a tributação incidente sobre a folha de salários, após conceituar os tributos quais o condomínio é obrigado a recolher ou reter, amparado na legislação específica, apresenta resumo com o tipo de tributo, percentual e previsão legal no Quadro 2, página 32. Também disponibiliza exemplo prático e modelo de guia de recolhimento da receita federal.

No tópico que esclarece sobre o imposto de renda condominial, registra sua não obrigação tendo em vista que condomínios não auferem rendimentos, com objetivo de lucro, mas rateio de despesa.

Ao abordar a legislação incidente na contratação do prestador de serviço autônomo, exemplifica situações possíveis de prestação de serviço no caso concreto, dicas a serem observadas e apresenta resumo com tributação incidente na contratação conforme Tabela 3, página 37.

No tópico do guia que traz sobre a contratação de prestador de serviço pessoa jurídica, destaca a importância de observar os tipos de serviços, exceções previstas em lei, e regimes de

tributação da empresa contratada para se apurar a adequada retenção tributária, se for o caso. Além de dicas práticas aos síndicos, como prazo para encaminhamento das notas de serviço recebidas de prestadores, colaciona modelo de recibo de declaração eletrônica de ISS para melhor compreensão. Ao final, apresenta resumo do que exposto no Quadro 3, página 41.

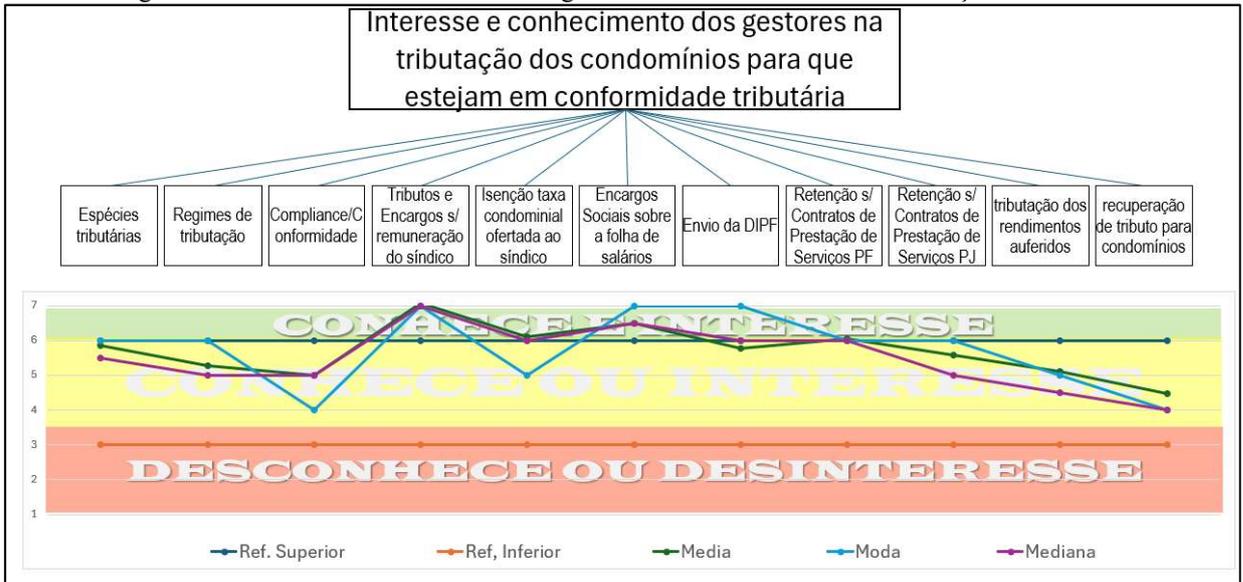
O guia proposto, no tópico que trata sobre a incidência tributária e a renda decorrente da locação de área comum, pela previsão legal, dispõe que é rendimento dos condôminos, devendo ser observadas as hipóteses de isenção legal, com resumo conforme Quadro 4, página 44.

No tópico que descreve sobre a possibilidade de recuperação de tributos para condomínios, o guia informa as teses jurídicas possíveis a gestão condominial, pendentes de julgamento pelo Tribunal Superior, sugerindo a busca de profissional especializado para análise do caso concreto.

Por fim, o guia informa aprovação da reforma tributária sobre bens e consumo, pela Emenda Constitucional nº 132 de 20 de dezembro de 2023, alterando o sistema tributário nacional, não abordado na pesquisa vez que pendente de regulamentação, com vigência a partir de 2027.

Espera-se que com este guia seja possível contribuir com os síndicos, conselheiros e administradoras de condomínio, trazendo informação e conhecimento nos tópicos abordados, para que estejam em *compliance* tributário na gestão condominial, com a perspectiva, que a partir da sua leitura, seu nível de conhecimento seja significativamente elevado, em comparação a pesquisa realizada, detalhada na Figura 1, página 55.

Figura 2 - Interesse e conhecimentos dos gestores de Condomínios com utilização do GUIA



Fonte: Dados da pesquisa (2024).

### 2.3.3 Legitimação do guia de *compliance* para condomínios edifícios

Finalizado o guia, com a sistematização de informações e procedimentos para que a gestão condominial esteja em *compliance* tributário, este foi disponibilizado à empresa de administração condominial para sua leitura e legitimação, cumprindo o objetivo específico da pesquisa, qual seja, legitimação por especialista, como se visualiza no Anexo A.

O especialista, diretor da empresa de contabilidade e administração de condomínios, atestou que o guia proposto tem abordagem didática e leve, relevância e atualidade de conteúdo, orientações práticas e demonstrou cuidado e visão abrangente das questões tributárias enfrentadas pela gestão condominial.

A conclusão do especialista ressaltou a importância do guia proposto aos síndicos e gestores condominiais para orientação e capacitação dos profissionais na tomada de decisão, entendendo que o guia é ferramenta essencial para gestão eficaz e responsável.

Assim, a expectativa é que este guia (Apêndice B) contribua significativamente para a gestão condominial, fornecendo informações detalhadas, orientação e conhecimento nos tópicos abordados, vez que traz uma abordagem diferenciada, se comparado aos outros manuais, propostos pela Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis – ABADI (2021) e de Lordelo, (2021).

Ademais, o *feedback* positivo do especialista, exemplificado pelo comentário "Parabéns mais uma vez pelo excelente trabalho e pela dedicação em fornecer um material tão relevante e útil para a comunidade condominial." (Apêndice C) demonstrou a compreensão da abordagem contextualizada e a organização do conteúdo, o que reforça a intenção de oferecer um guia útil, prático, ilustrativo e intuitivo.

### 3 CONCLUSÃO

O estudo proposto teve como ponto de partida a carência de material unificado, prático e didático, qual seja; cartilha, guia, manual, sobre a tributação na área condominial voltado aos gestores condominiais. Desta forma, visou trazer conhecimento as administradoras de condomínios, síndicos e conselheiros, mediante elaboração de um guia, com informações conceituais sobre condomínio edilício, tributos, regimes de tributação, incidências e obrigações tributárias, para que a gestão condominial esteja em *compliance* tributário, qual seja, conformidade na gestão.

Teve como objetivo específico inicial, por meio de questionário *survey*, diagnosticar o conhecimento e interesse de síndicos, conselhos e administradoras de condomínios quanto a conceitos, obrigações, *compliance* tributário na gestão de condomínios edilícios nas principais relações cotidianas da gestão.

Na sequência, a partir da análise dos resultados, o objetivo foi sistematizar um conjunto de informações e procedimentos necessários a ser observado pelo gestor condominial para o atendimento do *compliance* tributário, abordando de forma clara, objetiva, mediante elaboração de um guia, com dicas, leis e ilustrações, para tornar-se fonte de pesquisa a estes profissionais e demais áreas de interesse, com informações de fácil leitura, entendimento e previsão do amparo legal dessas obrigações.

No que tange a identificação do interesse e conhecimento dos gestores condominiais, o estudo teve limitações na aplicação diante da escassez de retorno dos mesmos quanto as respostas solicitadas e a dificuldade de acesso às empresas administradoras de condomínios para fornecimento de respondentes, ainda que observado a lei geral de proteção de dados.

A partir dos questionamentos feitos aos respondentes quanto ao seu interesse em um guia tributário e cursos relacionados a gestão, restou evidente, em que pese os gestores condominiais terem algum conhecimento sobre determinados assuntos e obrigações, a limitação de material na área tributária condominial, bem como o interesse destes profissionais em capacitação.

O presente estudo não pretende encerrar a discussão e trazer todas as nuances da gestão condominial para que esteja em *compliance* tributário, vez que seria inviável abordar o tema na sua totalidade, pela vasta legislação e obrigações envolvidas, mas contribuir para aprimorar as discussões ora levantadas. O guia proposto, de forma ilustrativa e objetiva traz luz aos gestores condominiais em situações pontuais nas relações tributárias, devidamente legitimado por especialista, como se depreende do Anexo A.

Sugere-se como futuras pesquisas, nova abordagem aos síndicos, conselheiros e administradoras, com os temas ora propostos e eventuais relações cotidianas não mencionadas no estudo, bem como, outros esclarecimentos e aprofundamento quanto as alterações trazidas pela reforma tributária, após as regulamentações necessárias.

Conclui-se com este estudo, pela necessidade de esclarecimentos de fácil compreensão e prático aos gestores condominiais sobre conceitos básicos que envolvem as relações tributárias no dia a dia condominial.

O guia de *compliance* tributário proposto, com a sistematização de conceitos, procedimentos e obrigações tributárias, será útil para orientar que o condomínio siga as leis e regulamentações, além da reciclagem, aprendizado, atualização dos gestores condominiais, outros profissionais que militam na área, e estudantes de diversos cursos.

## REFERÊNCIAS

ANEEL. **Resolução Normativa nº 1000 de 7 de dezembro 2021**. Estabelece as Regras de Prestação do Serviço Público de Distribuição de Energia Elétrica; revoga as Resoluções Normativas ANEEL nº 414, de 9 de setembro de 2010; nº 470, de 13 de dezembro de 2011; nº 901, de 8 de dezembro de 2020 e dá outras providências. Disponível em: <http://www2.aneel.gov.br/cedoc/ren20211000.pdf>. Acesso em: 12 fev. 2023

BRASIL **Emenda Constitucional nº 132 de 20 de dezembro de 2023**. Altera o Sistema Tributário Nacional. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/emendas/emc/emc132.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc132.htm). Acesso em 10 jan. 2024

BRASIL, **Lei 13.149, de 31 de maio de 2015**. Altera as Leis nos 11.482, de 31 de maio de 2007, para dispor sobre os valores da tabela mensal do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, e 10.823, de 19 de dezembro de 2003. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113149.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113149.htm). Acesso em: 06 set. 2021

BRASIL, **Lei 14.663, de 28 de agosto de 2023**. Define o valor do salário mínimo a partir de 1º de maio de 2023; estabelece a política de valorização permanente do salário mínimo a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2024; e altera os valores da tabela mensal do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física de que trata o art. 1º da Lei nº 11.482, de 31 de maio de 2007, e os valores de dedução previstos no art. 4º da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2023-2026/2023/lei/L14663.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/L14663.htm). Acesso em: 27 de dez. 2023.

BRASIL. **Ato Declaratório Interpretativo RFB nº 7 de 10 de junho de 2015**. Dispõe sobre a vedação à opção pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional), de que trata a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, pelas pessoas jurídicas prestadoras de serviço de portaria por cessão de mão de obra. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=65009>. Acesso em: 25 jan 2024.

BRASIL. **Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 2 de 27 de março de 2007**. Dispõe sobre o tratamento tributário dos rendimentos decorrentes de locação de partes comuns de condomínio edilício. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=5560>. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL. **Ato Declaratório Normativo CST nº 29, de 25 de junho de 1986**. Dispõe sobre a não retenção do imposto de renda na fonte sobre rendimentos pagos ou creditados por condomínios a profissionais liberais, trabalhadores autônomos e empreiteiros de obras (pessoas físicas). Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=6026&visao=anotado>. Acesso em: 10 out. 2022.

BRASIL. **Decreto nº 11.864 de 27 de dezembro de 2023**. Dispõe sobre o valor do salário mínimo a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2024. Disponível em:

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2023-2026/2023/decreto/d11864.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/decreto/d11864.htm). Acesso em: 13 jan 2023

BRASIL. **Decreto nº 3.048 de 06 de maio de 1999**. Aprova o Regulamento da Previdência Social, e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 1999. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/d3048.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3048.htm). Acesso em: 16 ago. 2021

BRASIL. **Decreto nº 6.022 de 22 de janeiro de 2007**. Institui o Sistema Público de Escrituração Digital - Sped. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/decreto/d6022.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/decreto/d6022.htm). Acesso em: 26 dez. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 8.373 de 11 de dezembro de 2014**. Institui o Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas - eSocial e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2014/decreto/d8373.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/decreto/d8373.htm). Acesso em: 12 de out. 2022.

BRASIL. **Decreto nº 9.580 de 22 de novembro de 2018**. Regulamenta a tributação, a fiscalização, a arrecadação e a administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Brasília: Presidência da República, 2018. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/decreto/D9580.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9580.htm). Acesso em: 21 ago. 2021.

BRASIL. **Decreto-Lei 2.848 de 7 de dezembro de 1940**. Código Penal. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del2848.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2848.htm). Acesso em: 10 out. 2022.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 103 de 12 de dezembro de 2019**. Altera o sistema de previdência social e estabelece regras de transição e disposições transitórias. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/emendas/emc/emc103.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc103.htm). Acesso em: 11 de out. 2022.

BRASIL. **Instrução Normativa da Secretaria Receita Federal nº 459 de 17 de outubro de 2004**. Dispõe sobre a retenção de tributos e contribuições nos pagamentos efetuados pelas pessoas jurídicas de direito privado a outras pessoas jurídicas pela prestação de serviços. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15365#:~:text=IN%20SRF%20n%C2%BA%20459%2F2004&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20reten%C3%A7%C3%A3o%20de,jur%C3%ADdicas%20pela%20presta%C3%A7%C3%A3o%20de%20servi%C3%A7os>. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL. **Instrução Normativa RFB nº 1.022 de 05 de abril de 2010**. Dispõe sobre o imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nos mercados financeiro e de capitais. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15987&visao=original#:~:text=IN%20RFB%20n%C2%BA%201022%2F2010&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20imposto%20sobre,o%20inciso%20III%20do%20art>. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL. **Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 29 de outubro de 2014**. Dispõe sobre normas gerais de tributação relativas ao Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=57670>. Acesso em: 10 out. 2022.

BRASIL. **Instrução Normativa RFB nº 2119 de 06 de dezembro de 2022.** Dispõe sobre o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ). Brasília: Receita Federal do Brasil. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=127567#2392764>. Acesso em: 05 jan. 2024.

BRASIL. **Lei 8.036 de 8 de maio de 1990.** Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18036consol.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18036consol.htm). Acesso em: 10 out. 2022.

BRASIL. **Lei 8.212 de 24 de julho de 1991.** Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18212cons.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18212cons.htm). Acesso em: 16 ago. 2021

BRASIL. **Lei 8.213 de 24 de julho de 1991.** Dispõe sobre os Planos de Benefícios da Previdência Social e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18213cons.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18213cons.htm). Acesso em: 16 ago. 2021

BRASIL. **Lei Complementar 116 de 31 de julho de 2003.** Dispõe sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, de competência dos Municípios e do Distrito Federal, e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/lcp116.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp116.htm). Acesso em: 12 de out. 2022.

BRASIL. **Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.** Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; altera dispositivos das Leis no 8.212 e 8.213, ambas de 24 de julho de 1991, da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943, da Lei no 10.189, de 14 de fevereiro de 2001, da Lei Complementar no 63, de 11 de janeiro de 1990; e revoga as Leis no 9.317, de 5 de dezembro de 1996, e 9.841, de 5 de outubro de 1999. Brasília: Presidência da República, 2006. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/lcp123.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp123.htm). Acesso em: 17 ago. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 10 set. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003.** Altera a Legislação Tributária Federal e dá outras providências, 2003. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2003/110.833.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/110.833.htm). Acesso em: 15 out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Brasília: Presidência da República, 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Acesso em: 20 maio 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília: Presidência da República, 1964. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm). Acesso em: 15 ago. 2021.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.** Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília:

Presidência da República, 1966. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15172compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm). Acesso em: 16 ago. 2021.

BRASIL. **Parecer Normativo CST nº 37 de 24 de janeiro de 1972.** 02 - Imposto Sobre a Renda e Proventos. 02.03 – Fontes. 02.03.99 - Retenção de Imposto por condomínios Disponível em: <http://www.normaslegais.com.br/legislacao/parecer-normativo-cst-37-1972.htm>. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL. **Parecer Normativo CST nº 76 de 09 de dezembro de 1971.** 02 - Imposto de Renda. 02.02 - Pessoa Jurídica. 02.02.99 – Outros. Disponível em: [https://www.normasbrasil.com.br/norma/parecer-normativo-76-1971\\_91939.html](https://www.normasbrasil.com.br/norma/parecer-normativo-76-1971_91939.html). Acesso em: 12 de out. 2022.

BRASIL. **Portaria Interministerial MPS/MS nº 2 de 11 de janeiro de 2024.** Dispõe sobre o reajuste dos benefícios pagos pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS e demais valores constantes do Regulamento da Previdência Social - RPS e dos valores previstos nos incisos II a VIII do § 1º do art. 11 da Emenda Constitucional nº 103, de 12 de novembro de 2019, que trata da aplicação das alíquotas da contribuição previdenciária prevista nos artigos 4º, 5º e 6º da Lei nº 10.887, de 18 de junho de 2004. (Processo nº 10128.119242/2023-98). Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/portaria-interministerial-mps/mf-n-2-de-11-de-janeiro-de-2024-537035232>. Acesso em: 16 jan. 2024.

BRASIL. **Resolução CGSN nº 140 de 22 de maio de 2018.** Dispõe sobre o Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional). Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=92278>. Acesso em: 10 out 2022.

BRASIL. Secretaria da Receita Federal. **Solução de Consulta COSIT nº 108 de 01 de agosto de 2016.** ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS EMENTA: CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA PATRONAL. CONTRATAÇÃO DE MEI. Publicado(a) no DOU de 01/09/2016, seção 1, página 33. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=77011>. Acesso em: 12/10/2022.

BRASIL. Secretaria da Receita Federal. **Solução de Consulta COSIT nº 17, de janeiro de 2017.** ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA RETIDO NA FONTE – IRRF - EMENTA: RETENÇÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DISPENSA. Publicado(a) no DOU de 19/01/2017, seção 1, página 22. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=79749>. Acesso em: 10 out. 2022.

CHEIBUB, T. P. . Currículos plenos dos cursos de graduação em ciências contábeis: Uma análise de grades curriculares recentes. 2003. 206 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis)-Programa Multi-institucional e Inter-Regional de Pós-Graduação em Ciências Contábeis, UnB/UFPB/UFPE/UFRN, Brasília, 2003. Disponível em: [http://www.realp.unb.br/jspui/bitstream/10482/38993/1/2003\\_The%3b3critopereiraCheibub.pdf](http://www.realp.unb.br/jspui/bitstream/10482/38993/1/2003_The%3b3critopereiraCheibub.pdf). Acesso em 06 fev2024.

CORREIA, C. G. **A divisão de despesas condominiais e seus conflitos, no Brasil e em Portugal: a discussão sobre a aplicação da fração ideal para a estipulação de taxas condominiais no Brasil.** Editora Dialética, 2021. Disponível em: <https://books.google.com.br/books?id=p9k2EAAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=pt-BR>. Acesso em 06 fev2024.

DALL'AGNOL, C. D. **Estudo de viabilidade de uma administradora de condomínios.** 2022. 138f. Trabalho de Conclusão de Curso de graduação apresentado à Área do Conhecimento de Ciências Sociais da Universidade de Caxias do Sul, no Campus Universitário de Nova Prata. 2022. Disponível em: <https://repositorio.ucs.br/xmlui/bitstream/handle/11338/11330/TCC%20Cristofer%20Daniel%20Dal%27Agnol.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em 06 fev2024.

DE MELO NUNES, D. R., GOMES, F. L.; FARIAS, N. C. D. S. B. O fato jurídico do inciso III do artigo 135 do Código Tributário Nacional: a delimitação da responsabilidade tributária do administrador. **Direito e Desenvolvimento**, v. 11, n. 2, p. 78-96, 2020. Disponível em: <https://periodicos.unipe.br/index.php/direitoedesenvolvimento/article/view/1272/721>. Acesso em 06 fev2024. Disponível em: [https://www.legiscompliance.com.br/images/pdf/ibgc\\_orienta\\_compliance\\_a\\_luz\\_da\\_governanca.pdf](https://www.legiscompliance.com.br/images/pdf/ibgc_orienta_compliance_a_luz_da_governanca.pdf). Acesso em: 25 jul. 2023.

FABRETTI, Lúaudio Camargo. **Contabilidade tributária.** 5ª ed. São Paulo: Atlas, 1999.

GERHARDT, Tatiana Engel e SILVEIRA, Denise Tolfo. **Métodos de pesquisa.** Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009.

GOMES, F. L., DE MELO NUNES, D. R.; FARIA, N. C. D. S. B. O fato jurídico do inciso III do Artigo 135 do Código Tributário Nacional. **Revista Tributária e de Finanças Públicas**, v. 145, p. 131-152, 2021. Disponível em: <https://rtrib.abdt.org.br/index.php/rtrfp/article/view/321/155>. Acesso em 06 fev2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GOVERNANÇA CORPORATIVA - IBGC. **Compliance à luz da governança corporativa / Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.** São Paulo, SP: IBGC, 2017. (Série: IBGC Orienta).

LORDELO, Michele. **Manual tributário para condomínios.** São Paulo: Editora Leud, 2021.

MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário.** 29 ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

MELO, José Eduardo Soares de. **Curso de Direito Tributário.** 8 ed. São Paulo: Dialética, 2008.

PALAIÁ, N. **Noções essenciais de direito.** Saraiva Educação SA, 2020. Disponível em: <https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=9tn7DwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT6&dq=As+novas+estruturas+e+necessidades+dos+condom%3%ADnios,+decorrentes+da+sua+participa%3%A7%C3%A3o+em+rela%3%A7%C3%B5es+jur%3%ADdicas,+a+exemplo+de+loca%3%A7%C3%A3o+das+%3%A1reas+comuns,+contrata%3%A7%C3%A3o+de+pessoas+jur%3%ADdicas,+quadro+de+funcion%3%A1rios,+aplica%3%A7%C3%B5es,+bem+como,+cumprimento+da+legisla%3%A7%C3%A3o+para+conformidade+da+gest%3%A3o+tribut%3%A1ria+est%3%A3o+fazendo+surgir+a+necessidade+da+observ%3%A2ncia+de+regras+que+preservem+os+interesses+e+valor+do+condom%3%ADnio,+mesmo+com+a+altern%3%A2ncia>

+da+gest%C3%A3o&ots=90unfMIPwT&sig=BbFS3R56mvNpQFaoKY2y385OIGM. Acesso em 06 fev2024.

QUEIROZ ASSIS, Olney; KUMPEL, Vitor F.; PERES Iheuda H.; **Manual de Direito Condominial** – uma abordagem interdisciplinar. São Paulo: YK Editora, 2016.

SABBAG, Eduardo. **Manual de Direito Tributário**. 6ª edição. São Paulo. Editora Saraiva, 2014.

SALSA, Ivone da Silva; MOREIRA, Jeanete Alves; PEREIRA, Marcelo Gomes. **Medidas de tendência central: média, mediana e moda**. Editora da UFRN, 2005.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **Revolucionando o condomínio**. 13ª Edição, Atualizada e Ampliada. São Paulo. Editora Saraiva, 2011.

SILVA, Fabio Pereira da, PINTO, Alexandre Evaristo, PITMAN, Arthur. **Manual de Gestão Tributária: Teoria e Prática**. 1ª Edição: Editora Atlas, 2023.

ZAIM, Miguel. **Síntese do Direito Condominial Contemporâneo**. Mato Grosso: Serrata, 2019.

## APÊNDICE A

### PESQUISA DE CONHECIMENTO E INTERESSE

Prezado(a) síndico(a), conselheiro(a) ou administrador (a) de condomínios; o presente questionário, com apenas 6 perguntas, tem o objetivo de diagnosticar suas demandas, conhecimento e interesses, para elaboração de um guia tributário, com abordagem prática, contribuindo para que o condomínio esteja em conformidade na sua gestão.

Por favor, leia atentamente cada item e avalie a frequência do seu conhecimento. Você tem a opção de escolher como resposta a escala de “1” a “7”, sendo que “1” indica pouco conhecimento e “7” indica muito conhecimento.

**1 – Identificação: qual sua atual função no condomínio?**

- a) Síndico (a)
- b) Conselheiro (a)
- c) Administrador (a) de condomínio
- d) Outro. Qual?

**2 – Cidade e Estado qual exerce sua função?**

- a) Cidade.
- b) Estado.

**3 – Numa escala de 1 a 7, sendo que “1” indica pouco conhecimento e “7” indica muito conhecimento, qual seu nível de conhecimento sobre a tributação em condomínios?**

- Espécies tributárias: Impostos, taxas, contribuições, contribuições especiais, empréstimos.
- Regimes de tributação: MEI, SIMPLES, LUCRO REAL, PRESUMIDO E ARBITRADO.
- Definição de *compliance*/Conformidade tributária.
- Tributos que incidem sobre a remuneração do síndico.
- Tributos que incidem sobre a isenção condominial ofertada ao síndico.
- Tributos que o condomínio está obrigado ao recolhimento, que incidem sobre a folha de salários.
- Quanto a obrigatoriedade ou não do condomínio a declaração do imposto de renda.
- Tributos que devem incidir na contratação de prestação de serviço autônomo pelo condomínio.
- Tributos devem incidir na contratação de prestação de serviço de pessoa jurídica pelo condomínio.
- Rendimentos auferidos pelo condomínio decorrente de locação área comum afetam a tributação dos condôminos.
- Recuperação de Tributo para condomínios.

**4 - Você tem interesse em Guia Tributário, com uma abordagem prática, voltada a gestão dos síndicos, conselhos e administradoras de condomínios?**

Se houver interesse, justifique brevemente sua resposta.

**5 – Você tem interesse em receber um treinamento sobre os assuntos abordados, voltada a gestão dos síndicos, conselhos e/ou administradoras de condomínios?**

Se houver interesse, justifique brevemente sua resposta.

**6 – Se a resposta anterior for positiva, qual tema você teria mais interesse em se aperfeiçoar?**

Agradecemos sua colaboração. Informe seu e-mail, caso tenha interesse no recebimento das respostas

## APÊNDICE B

### GUIA

Este Guia é parte integrante da dissertação de mestrado intitulada **GUIA DE COMPLIANCE TRIBUTÁRIO PARA CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: UMA ABORDAGEM PRÁTICA AOS SÍNDICOS, CONSELHOS E ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS**, submetida ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Controle de Gestão para obtenção do Grau de Mestre em Controle de Gestão.

**Autora: Karine Siqueira da Silva**

Orientador(a): Prof. Viviane Theiss, Dr(a).  
Coorientador: Prof. Sergio Murilo Petri, Dr.

KARINE SIQUEIRA DA SILVA

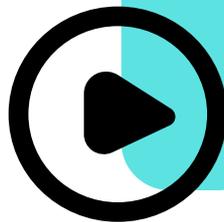
GUIA DE *COMPLIANCE*  
TRIBUTÁRIO PARA  
CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS:

**abordagem prática aos síndicos,  
conselhos e administradoras de  
condomínios**



ORIENTADORA PROF(A). VIVIANE THEISS, DR(A).  
COORIENTADOR: PROF. SERGIO MURILO PETRI, DR.

# Introdução



O formato dos condomínios edilícios mudou, inúmeras transformações ocorreram ao atribuir a complexidade de relações, obrigações e responsabilidades à gestão condominial, tornando-se um “fenômeno urbano e típico das sociedades industrializadas” (QUEIROZ ASSIS et al., 2016, p. 148).

As novas estruturas e necessidades dos condomínios, decorrentes da sua participação em relações jurídicas, a exemplo de locação das áreas comuns, contratação de pessoas jurídicas, quadro de funcionários, aplicações, aluguel de área comum, bem como, cumprimento da legislação para conformidade da gestão tributária estão fazendo surgir a necessidade da observância de regras que preservem os interesses e valor do condomínio, mesmo com a alternância da gestão.

Assim, este guia, de forma didática e leve, tem o objetivo de auxiliar gestores condominiais, na sua rotina, referente as obrigações tributárias, com conceitos e procedimentos a serem observados, com atualização até janeiro de 2024.

Sem intenção de aprofundar o assunto e encerrar discussões, espera-se que seja de grande valia para conhecimento dos síndicos, conselho e administradoras de condomínio para que estejam em *compliance* tributário.

# Índice

1



- Condomínio edilício, 2
- Gestão tributária, 5
- Espécies tributárias e regimes de tributação, 9
- *Compliance* tributário em condomínios edilícios, 21
- Remuneração do síndico - condômino, 24
- Folha de salários, 29
- Imposto de renda, 36
- Contratação de prestador serviço - Autônomo, 37
- Contratação de prestador serviço - Pessoa jurídica, 39
- Renda do aluguel de área comum, 47
- Recuperação de tributo para o condomínio, 50
- Reforma tributária, 56
- Considerações Finais. 58
- Referencias, 59

# Condomínios edilícios



## O que são?

### Condomínio Geral x Condomínio Edilício:



**Condomínios Geral** -> duas ou mais pessoas tem a propriedade simultânea de um bem móvel ou imóvel.

**Condomínio Edilício** -> há coexistência de unidades privativas e percentual nas áreas comuns. As unidades formam uma edificação maior.

---

Condomínios edilícios podem ser classificados como os verticais: prédios; horizontais: condomínios residenciais e condomínio de lotes (ZAIM, 2019). Pode-se destacar como exemplos, empreendimentos como shopping centers e galerias comerciais. Tem finalidade residencial, comercial, misto ou industrial.

# Condomínios edifícios

3



## TÁ NA LEI:

“Pode haver em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”  
(Art. 1.331 do Código Civil).



## DICAS

Apesar de constarem no cadastro nacional de pessoa jurídica, os **condomínios não estão previstos taxativamente como pessoas jurídicas de direito privado**, conforme disposto no artigo 44 do Código Civil. **Contudo**, em razão das suas práticas, obrigações, responsabilidades e rotinas, tem-se que **sua organização, se equipara à uma empresa.**

A partir destas relações, surgem também as relações tributárias, com os fatos geradores de obrigações principais e acessórias, logo, **“o condomínio edifício está sujeito ao cumprimento de obrigações impostas pelo sistema tributário nacional às pessoas jurídicas em geral”** (QUEIROZ ASSIS et al., 2016, p. 462).

# Condomínios edilícios

4



## DICAS

“É **imprescindível** aos condomínios edilícios **acompanhar a gestão de tributos** que é executada pela Contabilidade/ Administradora de Condomínios, devendo haver monitoramento nesta área [...]”

(LORDÊLO, 2021, p. 37).



Logo, ainda que os síndicos, gestores, não sejam os executores para o cumprimento das obrigações tributárias, é necessário que tenham **conhecimento básico sobre os encaminhamentos a serem observados para que estejam em compliance tributário** de forma a monitorar e evitar passivos ao condomínio.

# Gestão Tributária

5



**“Gestão tributária é o gerenciamento dos aspectos tributários para otimizar a carga tributária do contribuinte, estando relacionado ao estudo da legislação, acompanhamento da jurisprudência e visão da atividade do contribuinte”**

(SILVA; PINTO; PITMAN, 2023, p. 73).

As decisões da administração condominial na gestão tributária, quanto as suas obrigações, podem impactar na carga tributária, reduzindo ou aumentando o recolhimento, ou ainda; em desacordo com a legislação, resultar no pagamento de multas ou encargos.



# Obrigaçã Tributária

6



## TÁ NA LEI

### Obrigaçã Tributária

Obrigaçã  
Tributária  
Condominial

Art. 113  
Código Tributário

Obrigaçã  
Principal



Pagamento

Obrigaçã  
Acessória



Declaraçã  
de  
Informaçães

O Código Tributário Nacional define as obrigações tributárias em principal e acessória.

**Obrigaçã Principal** está relacionado ao recolhimento de tributos ou penalidade pecuniária.

**Obrigaçã Acessória** decorre da legislaçã tributária e se refere a realizaçã de prestaçães positivas ou negativas, conforme interesse da arrecadaçã ou fiscalizaçã de tributos pela administraçã atualmente, informadas no Sistema Público de Escrituraçã Digital (SPED).

# SPED eSocial

7



## SPED

Instituído pelo Decreto nº 6.022/2007, os dados da organização são repassados à administração pública



<https://www.gov.br/nfse/pt-br/municipios/conheca/o-que-e-sped>

Neste sistema, como obrigação acessória, os condomínios estão obrigados a enviar a EFD Reinf (Escrituração Fiscal Digital de Retenções e Outras Informações Fiscais), um módulo do (SPED), cujo objetivo é registrar informações relacionadas às retenções de tributos, contribuições sociais e informações fiscais que não incidem sobre a remuneração ou folha de salários, complementando aquelas informações do eSocial (Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas).



# eSocial

8



## eSocial

instituído pelo Decreto nº 8.373/2014, que tem por objetivo desenvolver um sistema único de coleta das informações referente a escrituração das obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, transmitindo os dados de forma unificada, para o INSS, Receita Federal e Ministério do Trabalho.

O eSocial é outro módulo do SPED, em que são informados tributos incidentes sobre a folha de pagamentos.



## DICA

Em síntese, as **obrigações principais** do condomínio estão associadas ao pagamento/retenção do tributo, a exemplo do **IRRF funcionário**, enquanto as **obrigações acessórias**, estão relacionadas a declaração informações ao ente, a exemplo das **declarações enviadas pelo Sped, como retenções tributárias dos prestadores de serviços (EFD-Reinf)** e dos pagamentos/retenções de empregados.



# Espécies Tributárias

9



## Tributos

### O que é tributo ?

- prestação pecuniária
- compulsória
- em dinheiro
- valor que se possa exprimir
- não seja sanção por ato ilícito
- instituída em lei
- cobrado mediante atividade vinculada



### Tá na lei

Art. 3º do  
Código Tributário  
Nacional)



### Espécies Tributárias

Imposto

Taxa

Contribuição  
Social/Especiais

Empréstimo  
Compulsório

Contribuição  
de  
Melhoria

# Espécies Tributárias

10



## Imposto

Imposto é um tributo que tem como fato gerador situação que **independe da atividade estatal** relacionada ao contribuinte, cuja **hipótese de incidência está prevista em lei**, podendo ser instituído pela União, Estados, Distrito Federal ou Município.



São exemplo de imposto: imposto de renda, de competência federal, imposto sobre serviço, de competência municipal.

## Taxa

A taxa é um tributo **vinculado a uma atividade realizada pelo poder público**, de competência da União, Estados, Distrito Federal Municípios, ou seja, apenas é devida quando houver contraprestação pelo ente que a instituiu.



São exemplos de taxas, alvará de funcionamento, custas judiciais e taxa de coleta de lixo.

**As taxas têm como fato gerador:**

- o exercício regular do poder de polícia (fiscalização), ou,
- utilização, efetiva ou potencial, de serviço público, específico e divisível, prestado ao contribuinte ou posto à sua disposição.



# Espécies Tributárias

11



## Contribuição Social/Especial

São tributos com destinação específica. Sabag (2014, p. 518) diz que, “o produto de suas arrecadações deve ser carreado para **financiar atividades de interesse público**, beneficiando certo grupo, e direta ou indiretamente, o contribuinte.”

## Contribuições são classificadas em:

- **CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS GERAIS:** Contribuição ao Salário Educação e Sistema “S”.
- **CONTRIBUIÇÕES DA SEGURIDADE SOCIAL:** Contribuição previdenciária trabalhador, patronal, contribuição sobre receitas de loteria, PIS/PASEP, CSLL, COFINS.
- **CONTRIBUIÇÃO PARA O SISTEMA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA; COSIP.**
- **OUTRAS CONTRIBUIÇÕES:** podem ser instituídas por competência residual da União.



São exemplos de contribuição: Contribuição previdenciária patronal sobre a folha de pagamentos do condomínios, contribuição para o sistema de iluminação pública (COSIP), regra geral, descontado na conta de energia elétrica.

# Espécies Tributárias

12



## Ta na Lei

Apesar de serem pessoas jurídicas de direito privado, por exercerem atividades de interesse público, recebem o produto da arrecadação.

A **contribuição do salário educação**, nos termos do artigo 212, § 5º da Constituição Federal deve ser recolhida por empresas, enquadrando-se condomínio como equiparado, como fonte adicional para custeio da educação básica pública.

As **contribuições ao sistema 'S'**, também conhecidas como 'contribuições de terceiros' nos termos do artigo 240 da Constituição Federal, são aquelas destinadas as entidades privadas de serviços sociais autônomos e de formação profissional, como SEBRAE, SESI, SENAI, SESC, SEST, com objetivo de contribuir para ensino fundamental profissionalizantes e prestação se serviços de atuação social e econômica.

# Espécies Tributárias

13



## Ta na Lei

O artigo 195 da Constituição Federal c/c artigo 11 da Lei 8.212/1991 prevê que o financiamento da seguridade social (previdência, assistência e saúde) é obrigação de toda a sociedade e será composta por receitas oriundas de recursos dos entes públicos e de contribuições:

Art. 195. A seguridade social será financiada por toda a sociedade, de forma direta e indireta, nos termos da lei, mediante recursos provenientes dos orçamentos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, e das seguintes contribuições sociais:

I - do empregador, da empresa e da entidade a ela equiparada na forma da lei, incidentes sobre:

- a) a folha de salários e demais rendimentos do trabalho pagos ou creditados, a qualquer título, à pessoa física que lhe preste serviço, mesmo sem vínculo empregatício;
- b) a receita ou o faturamento;
- c) o lucro;

II - do trabalhador e dos demais segurados da previdência social, podendo ser adotadas alíquotas progressivas de acordo com o valor do salário de contribuição, não incidindo contribuição sobre aposentadoria e pensão concedidas pelo Regime Geral de Previdência Social;

III - sobre a receita de concursos de prognósticos.

IV - do importador de bens ou serviços do exterior, ou de quem a lei a ele equiparar.

V - sobre bens e serviços, nos termos de lei complementa

As **contribuições sociais previdenciárias**, aquelas devidas por empresas ou equiparados, e segurados, destinam-se ao custeio da previdência social.

# Espécies Tributárias



## Ta na Lei

Os condomínios edifícios, obrigados a contribuição social previdenciária, podem se enquadrar como contribuinte, na contratação de pessoa física (empregado, contribuinte individual ou trabalhador avulso), incidindo a contribuição sobre a folha de salários ou rendimentos do trabalho pago a qualquer título à pessoa física, ou ainda; responsável tributário pela contribuição do segurado, vez que é obrigado a arrecadar o tributo dos empregados segurados, trabalhadores avulsos e contribuintes individuais por si contratados, descontando-se da sua remuneração, a contribuição devida, como determina o artigo 30 da Lei 8.212 de 1991.

As **contribuições para Programa de Integração Social (PIS)** criada pela Lei Complementar n. 7/1970 para a promoção da integração do empregado na vida e desenvolvimento das empresas, a partir da CF, conforme artigo 239, passaram a financiar o seguro desemprego e abono salarial. A COFINS (Contribuição para financiamento da Seguridade Social) e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) foram instituídas para financiar o custeio da assistência social e saúde pública.

A contribuição para o PIS incide sobre faturamento, importação e folha de salários, neste último caso, aplicável aos condomínios. A Medida Provisória n.2.158-35/2011 determina no artigo 13, inciso IX alíquota de 1% sobre a folha de salários.

# Espécies Tributárias



A **Contribuição para o financiamento da seguridade social (COFINS)**, instituída pela Lei n. 70/1991, tem incidência “sobre o total das receitas auferidas no mês pela pessoa jurídica, independentemente da sua denominação ou classificação contábil” (QUEIROZ ASSIS et al., 2016, p. 509), contudo, a MP n.2.158-35/2011 prevê a isenção da COFINS para as receitas dos condomínios edilícios no artigo 14, inciso X.

A **Contribuição Social sobre Lucro Líquido (CSLL)**, criada pela Lei n. 7.689/1988 incide sobre o lucro líquido das empresas, o que nesta situação não é aplicável aos condomínios edilícios.

A **Contribuição para o sistema de iluminação pública (COSIP)**, como prevê o artigo 149-A da Constituição Federal pode ser instituída pelos Municípios e Distrito Federal para “para o custeio, a expansão e a melhoria do serviço de iluminação pública e de sistemas de monitoramento para segurança e preservação de logradouros públicos...”, sendo cobrada, regra geral, na fatura de consumo de energia elétrica.

Os **empréstimos compulsórios**, nos termos da previsão do artigo 148 da Constituição Federal, podem ser instituídos apenas pela União, por lei complementar, para (i) atender despesas extraordinárias decorrentes de calamidade pública, de guerra externa ou sua iminência e, ii) no caso de

# Espécies Tributárias

16



investimento público de caráter urgente e relevante interesse social, observado o princípio da anterioridade tributária, qual impede a cobrança do empréstimo no mesmo exercício financeiro (ano civil) que o instituiu.

Embora sua instituição seja incomum, não há impedimento para que os condomínios edilícios sejam definidos na lei instituidora como contribuintes do empréstimo.

Sabbag (2014, p. 465) explica que **contribuição de melhoria** é um tributo cobrado dos proprietários de bens imóveis, cujo tiveram alguma valorização imobiliária decorrente de obra pública. Pode ser instituído pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios. Tem previsão legal no artigo 145 da Constituição Federal e artigos 81 e 82 do Código Tributário Nacional.

Assim, uma vez realizada uma obra pública por um ente estatal, que resultar a valorização para os proprietários de bens imóveis será legal a instituição da contribuição desde que: “fazendo retornar ao Tesouro Público o valor despedido com a realização de obras públicas, na medida que destas decorra a valorização de imóveis” (MACHADO, 2008, p. 236). Exemplo que pode ser cobrado contribuição de melhoria municipal refere-se a obras de pavimentação.



# Regimes de Tributação

17



## O que é?

Os regimes de tributação são a **forma como empresas, com cadastro nacional de pessoa jurídica, tributam seu faturamento, operações e rendimentos, que ocorre por meio de dois tributos: imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro líquido**



## Classificação

- Lucro Real
- Lucro Presumido
- Lucro Arbitrado
- Regimes diferenciados
- Simples Nacional
- MEI

## Lucro real

Empresas optantes pelo **lucro real**, a incidência tributária é “calculado com base no lucro líquido do período de apuração e sofre ajustes como adições, exclusões, [...] usada na maioria dos casos em empresas de grande porte” (LORDELO, 2021, p. 43). Não há restrições para que as empresas optem por esta modalidade, sendo obrigatória para alguns casos como estabelece o artigo 257 do Regulamento do Imposto de renda (Decreto nº 9.580/2018), a exemplo daquelas empresas cuja receita total no ano-calendário anterior seja superior ao limite de R\$ 78.000.000,00.

# Regimes de Tributação

18



## Lucro presumido

No caso de empresas optantes pelo **lucro presumido**, sobre as receitas decorrentes da atividade da empresa, aplica-se percentual de presunção conforme atividade, definido por lei, ou seja, presume-se o lucro para apuração dos tributos.



**DICA**

**Na contratação de uma empresa pelo lucro real ou presumido, o condomínio o deverá verificar o tipo de atividade da prestadora de serviço para analisar obrigatoriedade da retenção da contribuição previdenciária (INSS).**

## Lucro Arbitrado

A tributação pelo lucro arbitrado, é uma imposição das autoridades fiscais como punição aos contribuintes que apresentam falhas em sua documentação fiscal ou contábil como disposto no artigo 226 da Instrução Normativa nº 1700/2017.

# Regimes de Tributação

19



## Simple Nacional

O simples nacional é um regime específico de tributação, unificado de arrecadação de tributos e contribuições, com alíquota única, devidos por microempresas (ME) e empresas de pequeno porte (EPP), instituído pela Lei Complementar nº 123/2006.

## MEI

Empresas constituídas como Microempreendedor Individual (MEI), instituído pela Lei Complementar nº 123/2006, cujo CNPJ pode emitir nota fiscal, deve respeitar limite anual de faturamento previsto em lei e ter no máximo 1(um) funcionário registrado.



DICA

**Na contratação de MEI, o condomínio está desobrigado a retenção da contribuição previdenciária, com exceção da contribuição patronal previdenciária nos casos expressos.**

Em resumo, segundo Silva, Pinto e Pitman (2023, p. 188):

A tributação sobre o lucro pode ser a partir de resultados contábeis, com ajustes decorrentes da legislação fiscal, para se chegar ao resultado tributável. Essa é a regra geral de tributação e se chama **lucro real**. Pode ser também com base no faturamento e outras receitas, utilizando-se percentuais que presumem o lucro do período. Essa modalidade se chama **lucro presumido**, e há restrições para que as empresas possam optar por ela. Há ainda a modalidade denominada **lucro arbitrado**, na qual são utilizados critérios definidos pela legislação para se chegar ao resultado tributável, normalmente sendo aplicável a casos em que o contribuinte incorre em algum descumprimento.



# Regimes de Tributação

20



O entendimento básico sobre cada modalidade é importante para análise quanto a incidência tributária na contratação de determinados serviços por condomínios.

Quanto aos condomínios, **não há norma contábil editada pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) que traga orientações específicas sobre contabilidade para condomínios, optando por tal escrituração; recomenda-se seja obedecida a Interpretação Técnica Geral (ITG) 2002 (R1) – Entidade sem fins lucrativos**, norma que regulamenta a contabilidade destas entidades do Terceiro Setor. Logo, os condomínios não tem um regime de tributação específico, definido.

Assim, há o dever de prestar contas aos condôminos, porém, não há norma específica, todo gestor que tenha responsabilidade para com sua administração, deve buscar o mínimo de conhecimento e respaldar-se documentalmente para segurança na prestação de contas, mantendo os ativos do condomínio e apresentar conformidade em eventual auditoria.

# COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edilícios

21



## Compliance

A palavra *compliance* tem origem da tradução do verbo da língua inglesa “*to comply*”, que **significa cumprir, obedecer, agir em conformidade com a legislação, as regras, as normas e os procedimentos definidos (SILVA; PINTO; PITMAN, 2023).**

O *compliance* é “**mecanismo de cumprimento de leis, normas internas e externas, de proteção contra desvios de conduta e de preservação e geração de valor econômico**” (Instituto Brasileiro de Governança Corporativa, IBGC, 2017, p. 11).

# COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edilícios

22



A tarefa de fazer cumprir a lei pode parecer simples, mas a gestão condominial demanda desafios diante da complexidade de normas do sistema tributário brasileiro, suas interpretações e obrigações.

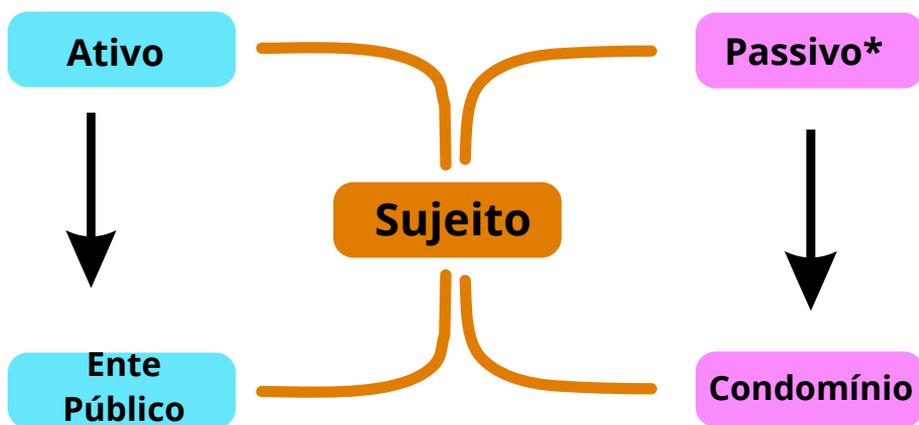
A obrigação tributária sujeita um devedor a uma prestação em favor do credor, sendo decorrente de um fato gerador, previsto em lei como hipótese de incidência da norma tributária.



Assim, **para que o condomínio esteja em conformidade tributária (COMPLIANCE), nas relações tributárias da gestão condominial**, de forma que observe o cumprimento de suas obrigações quais esta sujeito, **deve observar sua condição de sujeito passivo, enquanto contribuinte ou responsável tributário.**



## Sujeitos relação tributária



O sujeito passivo da obrigação principal, conforme artigo 121 do Código Tributário Nacional é a pessoa obrigada ao pagamento do tributo ou da penalidade pecuniária.

O sujeito passivo da obrigação acessória, conforme artigo 122 do Código Tributário Nacional é a pessoa obrigada as prestações que constituem seu objeto.

O responsável tributário, não tem a condição de contribuinte, mas sua obrigação decorre de previsão na lei.



# COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edilícios

24



Os condomínios edilícios são sujeitos passivos nas relações tributárias, ora como contribuintes, ora como responsável tributário, passa a expor a legislação de regência a ser observadas nas principais relações que envolve a gestão condominial, de forma que estejam em *compliance* tributário.

## Remuneração do síndico – condômino (autônomo)



O síndico - condômino/autônomo não possui vínculo empregatício, quando eleito pelo condomínio mediante assembleia para sua representação.

Para gestão do condomínio, a remuneração do síndico poderá ocorrer mediante:

- (i) pró-labore/ajuda de custo,
- (ii) isenção da taxa condominial total/parcialmente ou ainda,
- (iii) recebimento de ambos.

# COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edilícios

25



## Ta na Lei

O(A) síndico(a) considerado por lei um contribuinte individual, segurado obrigatório da previdência social como disposto na alínea f, artigo 12 da Lei 8.212 (BRASIL, 1991), ou seja, ele não está inserido nas regras previstas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

O síndico terá que recolher 11% a título de contribuição previdenciária sobre o pró-labore/ajuda de custo recebida, previsto no artigo 216, §26 do Decreto nº 3.048/99 (BRASIL, 1999) observado, o limite máximo do salário de contribuição previdenciário, atribuindo a fonte pagadora (condomínio), a obrigação de reter e fazer o recolhimento da contribuição.

De igual sorte, nos termos do inciso III, artigo 22 da Lei 8.212, o condomínio deverá recolher sobre a remuneração do síndico, a cota patronal (contribuição previdenciária, no percentual de 20%) devido à previdência social (BRASIL, 1991).

O(A) síndico(a) considerado por lei um contribuinte individual, segurado obrigatório da previdência social como disposto na alínea f, artigo 12 da Lei 8.212 (BRASIL, 1991), ou seja, ele não está inserido nas regras previstas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

# COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edilícios

26



## Ta na Lei

**ISENÇÃO.** Acaso o síndico condômino exerça concomitantemente outra atividade remunerada, sujeita ao pagamento da contribuição no limite máximo do salário de contribuição, deverá informar o fato ao condomínio, para que não seja levado a efeito o recolhimento indevido, no que tange a sua contribuição de 11%, juntando comprovantes de pagamento ou declaração própria, responsabilizando-se sob as penas da lei, que na competência informada será retida por outra organização a contribuição no valor máximo do teto do INSS.

Neste caso, nos termos do § 6º do artigo 39 da IN RFB nº 2110 (BRASIL, 2022), o condomínio deverá manter sob sua guarda, à disposição da Receita Federal do Brasil, pelo prazo decadencial de 5 anos, cópia das declarações apresentadas pelo síndico, para comprovação junto à RFB ou INSS, acaso solicitado.

# COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edilícios

27



Acaso o síndico eleito seja aposentado pelo Regime Geral da Previdência Social, deverá o condomínio efetuar o pagamento como contribuinte individual, e fazer os devidos recolhimentos, a depender da situação, deve estar em conformidade com suas obrigações como determina o § 4º do artigo 12 da Lei nº 8.212 e artigo 10 da IN RFB nº 2110 (BRASIL, 1991; 2022).

O síndico que recebe isenção da taxa condominial também deve ser observado o pagamento da contribuição previdenciária sobre o valor (20% patronal e 11% individual).

## RESUMO

Quadro 1 - Resumo da Tributação remuneração síndico

Remuneração síndico -condômino	Obrigação Tributária Condomínio	Legislação
Pró-labore/Ajuda de custo	- Retenção e pagamento 11% INSS - Contribuição Individual (Ver possibilidade de isenção).	- Art. 21, § 2º, I, art. 30, I, b da Lei 8.212/1991; -- Decreto nº 3.048/99, artigo 9º, inciso V, alínea 'i' e artigo 216, inciso I, alínea a e § 6º (atualização e multa). - Art. 37, inciso II, alínea a, IN RFB nº 2110/2022;
	- Pagamento 20% INSS - Cota Patronal Condomínio.	- Art. 22, inciso III, art. 30, I, b da Lei 8.212/1991; - Artigo 33, inciso II, Art. 43, inciso III da IN RFB nº 2110/2022.
Isenção taxa condomínio	- Retenção e pagamento 11% INSS (ver possibilidade de isenção).	- Art. 30, § 4º, da IN RFB nº 2110/2022.
	- Pagamento 20% INSS Cota Patronal Condomínio.	- Artigo 33, §1º, inciso II, Art. 43, inciso I, da IN RFB nº 2110/2022.

Fonte: Elaborado pela autora (2023).|

# COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

28



## Prática



## Exemplo

Remuneração síndico(a)	Valor	Obrigação condominial pagamento contribuição patronal 20%	Obrigação condominial retenção INSS contribuinte 11%
Ajuda de custo	R\$ 1000,00	R\$ 200,00	R\$ 110,00
Isenção Taxa condominial	R\$ 500,00	R\$ 100,00	R\$ 55,00
TOTAL		R\$ 300,00	R\$ 165,00

Em relação ao **Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF)**, o Ato Declaratório Normativo CST nº 29 (BRASIL, 1986) que dispõe “sobre a não retenção do imposto de renda na fonte sobre rendimentos pagos ou creditados por condomínios a profissionais liberais, trabalhadores autônomos e empreiteiros de obras (pessoas físicas)”, foi ratificado pela Solução de Consulta Cosit nº 17 (BRASIL, 2017), ao considerar que **os condomínios se equiparam à empresa, mas não tem personalidade jurídica reconhecida pela lei civil e fiscal, logo; não há previsão legal para sua responsabilidade tributária quanto a retenção e recolhimento deste tributo.**



## DICA

Em que pese não ser obrigação da gestão condominial, o valor recebido pelo síndico condômino, mediante pró-labore ou indiretamente pela isenção da taxa condominial deve ser submetido a tributação, incluído na sua Declaração Anual de Ajuste do Imposto de Renda Pessoa Física (DIRPF), vez que se trata de rendimento, e, desde que não esteja enquadrado no limite de isenção; sob pena de multa, como previsto nos artigos 105 e 106 da IN RFB nº 1.500 e Decreto nº 9.580/2018 (BRASIL, 2014; 2018). Sugestão: recolher IR mediante carne leão.



## Folha de Salários

Os condomínios prediais (residenciais e comerciais) **tem como classificação nacional de atividade econômica – CNAE 8112-5/00**, sendo impedidos de aderir como regime de tributação ao simples nacional, conforme previsto no Anexo VI, § 1º do artigo 8º da Resolução CGSN nº 140 (BRASIL, 2018).

Os condomínios que tem funcionários (empregados) contratados cuja relação é regida pela **Consolidação das Lei do Trabalho (CLT)**, mediante carteira assinada, tem obrigações e responsabilidades tributárias incidente sobre a folha de salários, qual seja, **devem recolher e reter contribuições**.



### Ta na Lei

Sobre a folha de salários dos funcionários empregados e avulsos, a título de contribuição social (espécie do gênero tributo) deve incidir:

**(i) Contribuição Patronal Previdenciária de 20% sobre a folha (CPP);**

**(ii) Contribuição para RAT (Riscos Ambientais do Trabalho**, substituto do Seguro Acidente do Trabalho), devida por empresas ou equiparadas, no caso dos condomínios, para



financiamento da aposentadoria especial e dos benefícios concedidos pela previdência social em razão do grau de incidência de incapacidade laborativa decorrente dos riscos ambientais do trabalho, cujo percentual varia para cada condomínio em razão do Fator Acidentário de Prevenção - FAP.

O FAP afere desempenho da empresa, no caso, condomínio, dentro da sua atividade econômica, em relação aos acidentes de trabalho ocorridos nos dois últimos anos. Ele consiste num multiplicador variável de 0,5 a 2,0, e será multiplicado a alíquota RAT. O RAT para condomínios tem alíquota de 2%.

**(ii) Contribuição para outras entidades (terceiros)**, também conhecido como contribuição ao sistema "S". Como os condomínios estão enquadrados no código FPAS 566 (Fundo da Previdência e Assistência Social), devem recolher a contribuição para as seguintes entidades: Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (salário educação), Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), Serviço Social do Comércio - SESC e Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas - SEBRAE, no percentual de 4,5%;

**(iv) PIS (Programas de Integração Social)** equivalente a 1% da folha salários.



Obs: **O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)**, equivalente a 8% (oito por cento) da remuneração do funcionário, informado na folha de pagamento é regulado pela Lei nº 8.036 (BRASIL, 1990). O fundo é constituído por depósitos mensais efetuados pelos empregadores (condomínios) em nome de seus empregados e não possui natureza de contribuição, regulada pela legislação tributária. Garantido pelo Estado e definido como um direito do trabalhador, os depósitos do FGTS pressupõe vínculo jurídico, logo disciplinados pelo direito do trabalho, razão pela qual é mencionado neste trabalho com ressalva (SABBAG, 2014).

Os condomínios ainda têm a responsabilidade de reter e recolher a contribuição previdenciária e o imposto de renda devidos pelos seus empregados, fazendo-se o respectivo desconto em folha, conforme enquadramento legal, e posterior pagamento, sob pena da responsabilização e apropriação indébita, previsto no artigo 168 do Código Penal, Decreto Lei 2.848 (BRASIL, 1940).



## Retenção do Imposto de Renda dos empregado

A Medida Provisória 1.171/2023 convertida na Lei 14.663 de 28 de agosto de 2023, aumentou o limite de isenção do imposto de renda, estando em vigor desde 1º maio de 2023 conforme segue:

# COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

32



Tabela Progressiva Mensal do Imposto de Renda

Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Parcela a Deduzir do IR (R\$)
Até 2.112,00	-	-
De 2.112,00 até 2.826,65	7,5	158,40
De 2.826,66 até 3.751,05	15	370,40
De 3.751,06 até 4.664,68	22,5	651,73
Acima de 4.664,68	27,5	884,96

Fonte: Lei 14.633/2023 (BRASIL, 2023).

## Retenção da Contribuição Previdenciária devida pelo empregado

A contribuição previdenciária devida pelo empregado, a partir de 1º de janeiro de 2024, com responsabilidade de retenção e pagamento pelo condomínio, “será calculada mediante a aplicação da correspondente alíquota sobre o salário de contribuição mensal, de forma progressiva, de acordo com a tabela constante do Anexo II, desta Portaria”, conforme prevê o artigo 7º da Portaria Interministerial MPS/MS nº 2 (BRASIL, 2024). A Tabela 2 dispõe as alíquotas para incidência e sofreu alterações no salário de contribuição em razão Decreto Federal nº 11.864 (BRASIL, 2023) que reajustou o valor do salário mínimo nacional:

Tabela para empregado, empregado doméstico e trabalhador avulso a partir de 1º de janeiro de 2024

Salário de Contribuição (R\$)	Alíquota (%)
Até R\$ 1.412,00	7,5%
De R\$ 1.412,01 a R\$ 2.666,68	9%
De R\$ 2.666,69 até R\$ 4.000,03	12%
De R\$ 4.000,04 até R\$ 7.786,02	14%

Fonte: Ministério do Trabalho e Previdência (2024).



## Ta na Lei

O salário de contribuição, base para incidência da alíquota, não poderá ser superior a R\$ 7.786,02 (sete mil, setecentos e oitenta e seis reais e dois centavos), sendo teto para retenção da contribuição previdenciária como dispõe o artigo 28, § 1º da Emenda Constitucional nº 103 (BRASIL, 2019) e Anexo II da Portaria Interministerial MPS/MS nº 2 (BRASIL, 2024).

Assim como a generalidade das empresas, vez que equiparado, para estar em *compliance* no cumprimento das obrigações acessórias, os condomínios estão obrigados a transmitir várias informações previdenciárias, fiscais e trabalhistas pelo eSocial, programa este, instituído pelo Decreto nº 8.373 (BRASIL, 2014), que tem por objetivo desenvolver um sistema único de coleta das informações referente a escrituração das obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, transmitindo os dados de forma unificada, para o INSS, Receita Federal e Ministério do Trabalho.

A DCTFWEB (Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais Previdenciários e de Outras Entidades e Fundos, foi instituída pela Instrução Normativa nº 1.787/2018 - já revogada e substituída pela IN RFB nº 2005/2021 - consolida as informações prestadas no eSocial e na EFD-Reinf.

# COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

34



Disponível no portal da Receita Federal, eCac, efetua vinculação de débitos e créditos da contribuição previdenciária e de terceiros, apurando saldo a pagar mediante um DARF (Documento de Arrecadação de Receitas Federais).

Dentro do eSocial, destaca A DIRF (Declaração do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte), **obrigação fiscal dos condomínios**, qual tem o objetivo informar à Receita Federal do Brasil as **retenções de Imposto de Renda na Fonte** realizadas ao longo do ano anterior, relacionadas aos **rendimentos pagos a pessoas físicas**.



## RESUMO

### Resumo tributação folha de salários

Contribuição sobre a folha de salários	Obrigação Tributária Condomínio	Legislação Tributária
INSS PATRONAL	20%	- Art. 22, inciso I da Lei 8.212/1991; - Artigo 28, inciso III, alínea a, IN RFB nº 2110/2022. - Artigo 33, inciso I IN RFB nº 2110/2022 - Art. 195 CF
RAT	(2%) *FAP	- Artigo 22, inciso II da Lei 8.212/1991; - Anexo I, Instrução Normativa RFB nº 2110/2022
FAP	0,5 A 2%	Consulta anual
OUTRAS ENTIDADES (Terceiros)	4,5%	- Artigo 81 da Instrução Normativa RFB nº 2110/2022; - Anexo II, Instrução Normativa RFB nº 2110/2022
PIS	1%	- Art. 13, incisos IX da Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, - Artigo 276, inciso IX da Instrução Normativa da RFB nº 1.911, 11/10/2019 - Lei 8.212/91, artigo 28, § 9º (exclusões base cálculo PIS).
FGTS*	8%	- Lei 8.036/90. * Não possui natureza de contribuição, regulada pela legislação tributária, contudo, registra-se a incidência por ser obrigação do condomínio seu recolhimento.

Fonte: Elaborado pela autora (2023).

# COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

35



## Obrigação tributária condominial pelo pagamento sobre a folha

FOLHA

INSS  
PATRONAL

RAT  
FAP

TERCEIROS

PIS

### Prática



### Exemplo

FOLHA SAL�RIOS	Obriga�o Tribut�ria Condominio	%	Tributo devido pelo condominio sobre a folha
R\$ 10.000,00	INSS PATRONAL	20%	R\$ 2.000,00
	RAT	(2%) *FAP=1%	R\$ 100,00
	FAP	0,5	-
	TERCEIROS	4,5%	R\$ 450,00
	PIS	1%	R\$ 100,00
	<b>TOTAL *</b>		<b>R\$ 2.650,00</b>

\*não incluso o FGTS



Receita Federal

Documento de Arrecada o  
de Receitas Federais

CPF	Recibo Social		
██████████-██-██	CONDOMINIO ██████████		
Perodo de Apurac�o	Data de Vencimento	N�mero do Documento	Perodo este Documento at�
Janeiro/2024	20/02/2024	██████████	20/02/2024
Observac�es	Valor Total do Documento		
N� Recibo D ██████████	766,60		

Composi�o do Documento de Arrecada�o					
Codigo	Denomina�o	Principal	Multa	Juros	Total
1082	CONTR PREV DESCONTA SEGUARDO-EMPREGADO/AVULSO	173,87			173,87
	01 CP SEGUAROS - EMPREGADOS/AVULSO				
	PA:01/2024 Vencimento:20/02/2024				
1138	CONTRIB PREVIDENCI�RIA EMPRESA/EMPREGADOR	431,68			431,68
	01 CP PATRONAL - EMPREGADOS/AVULSOS				
	PA:01/2024 Vencimento:20/02/2024				
1170	CP TERCEIROS - SAL�RIO EDUCA�O	53,96			53,96
	01 CP TERCEIROS - SAL�RIO EDUCA�O				
	PA:01/2024 Vencimento:20/02/2024				
1176	CP TERCEIROS - INCRA	4,31			4,31
	01 CP TERCEIROS - INCRA				
	PA:01/2024 Vencimento:20/02/2024				
1196	CP TERCEIROS - SESC	32,37			32,37
	01 CP TERCEIROS - SESC				
	PA:01/2024 Vencimento:20/02/2024				
1209	CP TERCEIROS - SEBRAE - EMR CONTRIBUINTE SES	6,47			6,47
	02 CP TERCEIROS - SEBRAE - EMR CONTRIBUINTE SESC				
	PA:01/2024 Vencimento:20/02/2024				
1646	CONTRIB PREV RISCO AMBIENTAL/APOSENT ESPECIAL	43,16			43,16
	01 CP PATRONAL - R�BILAT AJUSTADO				
	PA:01/2024 Vencimento:20/02/2024				
8301	PIS - FOLHA DE SAL�RIOS	21,58			21,58



# Imposto de renda condominial



## Ta na Lei

Em que pese inscrição no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas, **os condomínios estão dispensados em pagar ou declarar imposto de renda** próprio nos termos do que prevê o Parecer Normativo CST nº 76 (BRASIL, 1971).



### DICA

**Os condomínios não auferem rendimentos, com objetivo de lucro, mas tem rateio de despesas.**

Assim, estão isentos do Imposto de Renda Retido na Fonte, aplicações de recursos dos condomínios, a exemplo do fundo de reserva, em poupança com previsão no artigo 44 da Instrução Normativa RFB nº 1.022 (BRASIL, 2010).

Como será demonstrado a seguir, **condomínios também não estão obrigados a retenção do imposto de renda na contratação de prestação de serviços**, por não enquadrarem como pessoa jurídica, com **exceção do pagamento de trabalho assalariado**.

Assim, os condomínios que pagaram rendimentos sobre os quais tenha ocorrido a retenção do imposto de renda, a exemplo do pagamento da folha de salários, como obrigação acessória, anualmente deverão informar a administração pública.



## CONTRATAÇÃO DE PRESTADOR SERVIÇO AUTÔNOMO

A tributação aplicável na contratação de prestador de serviço autônomo por condomínios edilícios, quanto as contribuições devidas à previdência social, nos termos da Lei 8.212 (BRASIL, 1991), é a mesma mencionada no pagamento do síndico-condômino, qual seja, o condomínio deve recolher 20% referente a contribuição previdenciária patronal, sobre o valor pago para a execução do serviço, além de reter 11% da remuneração do prestador referente a sua contribuição individual. Deve emitir Recibo de Pagamento de Autônomo (RPA) ou exigir nota fiscal avulsa.

Pode-se citar como exemplos de prestadores de serviço autônomo: pintores, eletricitas, advogados, contadores, engenheiros etc.

Quanto ao imposto de renda, aplicam-se as mesmas normas qual seja, por não se enquadrarem como pessoa jurídica, na legislação civil e fiscal, ainda que equiparadas, condomínios não estão obrigados a retenção.

Quanto ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), a Lei Complementar nº 116/2003, não trata de forma detalhada do tema, qual seja, retenção na fonte pelo tomador do serviço (condomínio), devendo-se consultar a legislação municipal para verificar se o município definiu condomínios como substitutos tributários do imposto.



## CONTRATAÇÃO DE PRESTADOR SERVIÇO AUTÔNOMO

A base de cálculo do imposto será o preço do serviço e a alíquota variável de 2% a 5%. A depender do Município, é exigido que o condomínio tenha inscrição municipal para emissão de guias.

Na contratação de autônomo, acaso a contratação seja também para o fornecimento de material, como exemplo, algum serviço de pintura, não deve ser incluso no recibo o material utilizado. Eventual fiscalização da Previdência Social pode acarretar a incidência do INSS sobre o valor total do Recibo de autônomo.

### RESUMO



#### Resumo tributação contratação prestador serviço autônomo

TRIBUTO	Pagamento/Retenção	Aliquota
INSS PATRONAL	Sim	20%
INSS Prestador Autônomo	Sim	11%
IRRF	Não	-
ISSQN	Consultar legislação municipal	2 a 5%

Fonte: Elaborado pela autora (2023).



## CONTRATAÇÃO DE PRESTADOR SERVIÇO PESSOA JURÍDICA

A contratação de pessoa jurídica envolve atenção na legislação de regência, com observância dos tipos de serviços, exceções, e regimes de tributação da empresa contratada. Não se pretende com este guia, esgotar toda a incidência tributária de obrigação condominial, ora enquanto contribuinte, ora como responsável tributário, mas trazer as normas aplicáveis e principais regras para que possa servir de orientação aos gestores condominiais.

### Contribuições Sociais

As contribuições sociais servem para custear assistência social e saúde pública. O artigo. 30, § 1º, inciso. IV, da Lei nº 10.833, de 2003, estabelece expressamente que **os condomínios edifícios estão obrigados a reter na fonte a Contribuição para o Programa de Integração Social/Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/Pasep), a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) nos pagamentos efetuados à pessoas jurídicas de direito privado, com exceção daquelas optantes pelo simples nacional**, na prestação dos seguintes serviços (BRASIL, 2003):

# COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

40



[...] serviços de limpeza, conservação, manutenção, segurança, vigilância, transporte de valores e locação de mão-de-obra, pela prestação de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, bem como pela remuneração de serviços profissionais

A Instrução Normativa da Secretaria Receita Federal nº 459 de 17 de outubro de 2004, artigo 1º, § 2º, define o que se entende pelos serviços mencionados na lei quais ensejam a retenção dos tributos (BRASIL, 2004).



Nos artigos 111 e 112 da Instrução Normativa da SRF nº. 2110 (BRASIL, 2022), estão descritos os serviços que estão sujeitos a retenção do INSS, contratados mediante cessão de mão de obra ou empreitada, quais para o objeto de estudo, como serviços mais utilizados por condomínios, destaca-se alguns previstos no artigo 111:

- I - **limpeza, conservação ou zeladoria**, que se constituam em varrição, lavagem, enceramento ou em outros serviços destinados a manter a higiene, o asseio ou a conservação de praias, jardins, rodovias, monumentos, edificações, instalações, dependências, logradouros, vias públicas, pátios ou de áreas de uso comum;
- II - **vigilância ou segurança**, que tenham por finalidade a garantia da integridade física de pessoas ou a preservação de bens patrimoniais;



III - **construção civil**, que envolvam a construção, a demolição, a reforma ou o acréscimo de edificações ou de qualquer benfeitoria agregada ao solo ou ao subsolo ou obras complementares que se integrem a esse conjunto, tais como a reparação de jardins ou de passeios, a colocação de grades ou de instrumentos de recreação, de urbanização ou de sinalização de rodovias ou de vias públicas;

IV - natureza rural, que se constituam em desmatamento, lenhamento, aração ou gradeamento, capina, colocação ou reparação de cercas, irrigação, adubação, controle de pragas ou de ervas daninhas, plantio, colheita, lavagem, limpeza, manejo de animais, tosquia, inseminação, castração, marcação, ordenhamento e embalagem ou extração de produtos de origem animal ou vegetal;

V - digitação, que compreendam a inserção de dados em meio informatizado por operação de teclados ou de similares; e

VI - preparação de dados para processamento, executados com vistas a viabilizar ou a facilitar o processamento de informações, tais como o escaneamento manual ou a leitura ótica.

**Parágrafo único. Os serviços de vigilância ou segurança prestados por meio de monitoramento eletrônico não estão sujeitos à retenção.**



O artigo 115 da mesma Instrução elenca as situações, qual a contratante (**condomínios**) **está dispensada da retenção**:



Art. 115. A contratante fica dispensada de efetuar a retenção na forma do art. 110, e a contratada, de registrar o destaque da retenção na nota fiscal ou fatura, quando:

I - **o valor correspondente a 11%** (onze por cento) dos serviços contidos em cada nota fiscal ou fatura de prestação de serviços **for inferior ao limite mínimo estabelecido pela RFB** para recolhimento em documento de arrecadação;

II - **a contratada não possuir empregados**, o serviço for prestado pessoalmente pelo titular ou sócio e o seu faturamento do mês anterior for igual ou inferior a 2 (duas) vezes o limite máximo do salário de contribuição, cumulativamente; ou

III - **a contratação envolver somente serviços profissionais relativos ao exercício de profissão regulamentada por legislação federal**, ou serviços de treinamento e ensino definidos no inciso X do caput do art. 112, **desde que prestados pessoalmente pelos sócios**, sem o concurso de empregados ou de outros contribuintes individuais.

§ 3º **Para fins do disposto no inciso III do caput, são serviços profissionais regulamentados pela legislação federal**, dentre outros, os prestados por **administradores, advogados, aeronautas, aeroviários, agenciadores de propaganda, agrônomos, arquitetos, arquivistas, assistentes sociais, atuários, auxiliares de laboratório, bibliotecários, biólogos, biomédicos, cirurgiões dentistas, contabilistas, economistas domésticos, economistas, enfermeiros, engenheiros, estatísticos, farmacêuticos, fisioterapeutas, terapeutas ocupacionais, fonoaudiólogos, geógrafos, geólogos, guias de turismo, jornalistas profissionais, leiloeiros rurais, leiloeiros, massagistas, médicos, meteorologistas, nutricionistas, psicólogos, publicitários, químicos, radialistas, secretárias, taquígrafos, técnicos de arquivos, técnicos em biblioteconomia, técnicos em radiologia e tecnólogos.**





Nos termos dos artigos 166 e 167 da Instrução Normativa da SRF nº. 2110 (BRASIL, 2022), **também estão dispensadas da retenção, da contribuição social previdenciária incidente sobre o valor da nota fiscal**, da fatura ou do recibo da prestação de serviços, as microempresas e **as empresas de pequeno porte optantes pelo Simples Nacional que prestarem serviços mediante cessão de mão de obra ou empreitada, exceto** aquelas empresas tributadas na forma do Anexo IV da Lei Complementar n° 123 de 2006, artigo 18, §5º-C, **serviços executados mediante cessão de mão de obra ou empreitada, quais são:**

- construção de imóveis, e obras de engenharia em geral, inclusive sob a forma de subempreitada,
- execução de projetos e serviços de paisagismo, bem como decoração de interiores;
- serviço de vigilância,
- limpeza ou conservação,
- serviços advocatícios.

### **Contribuição Previdenciária Patronal - 20%**

A Contribuição Previdenciária Patronal (INSS), na alíquota de 20% sobre a nota de prestação de serviço, **será devida apenas na contratação de Microempreendedor Individual (MEI) que ofereça serviços de hidráulica, eletricidade, pintura, alvenaria, carpintaria e de manutenção ou reparo de veículos** conforme previsão da Lei Complementar nº 123, artigo 18-B, § 1º (BRASIL, 2006).



A Receita Federal do Brasil (RFB), pela Solução de Consulta Cosit nº 108 (BRASIL, 2016), ratificou tal entendimento no que tange a incidência da contribuição quanto contratação de MEI: “[...] a empresa contratante de MEI para prestação de serviços de hidráulica, eletricidade, pintura, alvenaria, carpintaria e de manutenção ou reparo de veículos, está obrigada a recolher a respectiva contribuição previdenciária patronal (CPP)”.



## IMPOSTO SOBRE SERVIÇO - ISS

Quanto ao ISS, incidente sobre os valores referente a prestação de serviço, por se tratar de imposto de competência municipal, **a depender da previsão legal da lei no município, poderá ser exigido antecipadamente, sendo obrigação do condomínio fazer a retenção e recolhimento**, conforme tipo de atividade realizada pela empresa, **exceto se o prestador de serviço estiver enquadrado como MEI**, cuja retenção, está dispensada pelo art. 21, § 4º, IV, da LC 123(BRASIL, 2006):

IV - na hipótese de a microempresa ou empresa de pequeno porte estar sujeita à tributação do ISS no Simples Nacional por valores fixos mensais, não caberá a retenção a que se refere o caput deste parágrafo.

# COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios



45



O gestor condominial deve **ATENSTAR** :



DICA

- > encaminhar para contabilidade, as notas fiscais no mês do recebimento pelo condomínio, de forma que possa ser emitida a guia de recolhimento do ISS no mês seguinte, data do pagamento sem juros
- > atentar se no recebimento da **declaração eletrônica de apuração do ISS, constam todas as notas pagas** aos prestadores naquela competência, para que seja recolhido o ISS de todas as notas.



**PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS**

Secretaria Municipal de Receitas - SEM  
Diretoria de Receitas Municipais - DRM  
Coordenadoria de Fiscalização - CF

Recibo de Entrega de Declaração Eletrônica

Dados da Declaração						
Tipo:	Competência:	Número:	Valor Total Contábil(R\$):	ISS a recolher(R\$):	Data do Envio:	
GF-ST	12/2023	2980157	10.360,10	343,32	12/01/2024 17:11:49	

Dados do Contribuinte		
Razão Social:		
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DO SANTINHO		

Endereço: Rodovia VER - ONILDO LEMOS (606227), 2148  
Município: Florianópolis UF: SC CEP: 88058-810

O endereço do contribuinte, para fins do art 25 da LC.007/07, foi confirmado pelo declarante no momento da entrega.

Dados do Responsável pelo Envio da Declaração Eletrônica						
Tipo de Responsável:	Nome do Contribuinte:		CNPJ:			
CONTRIBUINTE	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DO SANTINHO		04.132.412/0001-36			

Dados da Apuração								
CNAE(subitem)	CFPS	CST	Nfs	Matr. CEI	Valor Contábil(R\$)	Base de Cálculo(R\$)	Alíquota(%)	ISS a recolher(R\$)
41204000705	9201	6	168		5.000,00	5.000,00	3,34	167,00
41204000705	9201	6	164		3.000,00	3.000,00	3,34	100,20
69206011719	9201	6	195		1.229,44	1.229,44	2,00	24,59
82911001722	9201	6	1562		880,66	880,66	5,00	44,03
43223010702	9201	6	1564		250,00	250,00	3,00	7,50

Prática



Exemplo



# COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

46



## RESUMO

Resumo tributação contratação prestador serviço pessoa jurídica

Tributo	Retenção Recolhimento	Legislação
PIS – 0,65% COFINS – 3% CSLL – 1%	4,65%	- Lei 10.833/2003, artigo 30, §1º, inciso IV, §2º; art. 31, IN SRF nº 459/2004, ART. 1º, §2º. Regra Geral: Retenção para serviços mencionados no art. 30 da Lei 10.833/2003;  Obs. 1. Dispensa da retenção para prestadoras optantes pelo Simples Nacional; art. 30, § 2º, art. 32 da Lei 10.833/2003; Obs. 2. Dispensada a retenção de valor igual ou inferior a R\$ 10,00 (dez reais); Lei 10.833/2003, art. 31, §3º. Obs. 3. Dispensa para MEI: Lei 123/2006, art. 18A, §3º, inciso VI. Instrução Normativa RFB nº 765/2007.
INSS	11%	- Lei 8.212/1991, art. 31 -IN SRF nº 2110/2022, arts. 108 a 115. Regra Geral: Retenção para serviços cessão de mão de obra e empreitada, previstos no art. 117 e 118 IN SRF nº 2110/2022 para empresas optantes pelo lucro real, presumido e simples nacional, tributadas pelo anexo IV (vide obs.5).  Obs. 1. Dispensa da retenção: hipóteses art. 115 IN SRF nº 2110/2022; Obs. 2. MEI dispensado da retenção. IN SRF nº 2110/2022, art. 49, 1º, inciso II. Obs. 3. Alíquota diferenciada para empresas contratadas sujeitas à CPRB (Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta. Obs. 5. Dispensa retenção para empresas do Simples Nacional. Exceção: Retenção para empresas optantes pelo Simples Nacional, tributada na forma do Anexo IV da Lei Complementar nº 123, de 2006, art. 18, § 5º-C, mediante cessão de mão de obra e empreitada. IN SRF nº 2110/2022, artigos 166 e 167. Súmula 425 STJ.
INSS PATRONAL	20%	Lei Complementar nº 123/2006, artigo 18-B, § 1º Regra geral: incidência na contratação de MEI apenas para prestação de serviços de hidráulica, eletricidade, pintura, alvenaria, carpintaria e de manutenção ou reparo de veículos (previsão atividades Art. 113 CGSN 140/2018.  Obs.1. Demais regimes tributários e serviços estão dispensados.
ISSQN	2 a 5%	-Lei 116/2003 Regra Geral: Retenção conforme determinação da legislação municipal.  Obs. 1. MEI isento: Lei 123/2006, art. 21, 54º, inciso IV.

Fonte: Elaborado pela autora (2024).



## RENDA DECORRENTE DE LOCAÇÃO DA ÁREA COMUM



O condomínio não tem fins lucrativos e personalidade jurídica. Eventual **receita decorrente de aluguel da área comum**, a exemplo casa do zelador, telhado para antenas captação sinal de celular, ou ainda, a transformação de áreas comuns para locação, em pontos comerciais ou prestação de serviço, **é receita dos condôminos.**

### Ta na Lei

O Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 2 (BRASIL, 2007), “dispõe sobre o tratamento tributário dos rendimentos decorrentes de locação de partes comuns de condomínio edifício”, e, **independente de qual utilização for dada pelos condôminos, estes rendimentos são considerados recebidos pelos próprios, na mesma proporção sua da fração ideal da área comum**, razão pela qual, **é pertinente que tal informação seja repassada aos proprietários de forma que seja avaliado os benefícios ou prejuízos em face da tributação**, como exemplo, aumento de faixa da tributação progredindo a alíquota do imposto do condômino, ou ainda, opção pelo recolhimento mensal, mediante carnê lêo, se a locação da área comum for efetuada por pessoa física.

# COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

48



Artigo único. Na hipótese de locação de partes comuns de condomínio edilício, será observado o seguinte:

I - os rendimentos decorrentes serão considerados auferidos pelos condôminos, na proporção da parcela que for atribuída a cada um, ainda que tais rendimentos sejam utilizados na composição do fundo de receitas do condomínio, na redução da contribuição condominial ou para qualquer outro fim;

I - o condômino estará sujeito ao cumprimento de todas as exigências tributárias cabíveis, relativamente aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal (SRF), especialmente no que tange às normas contidas na legislação do imposto sobre a renda referentes à tributação de rendimentos auferidos com a locação de imóveis. ADI SRF nº 2 (BRASIL, 2007).



Contudo, conforme previsão no Regulamento do Imposto de Renda (RIR), artigo 35, alínea k, (BRASIL, 2018), **o valor recebido pelo condomínio residencial será ISENTO do imposto de renda** se estiver limitado a R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) por ano - calendário, e se preencher os seguintes requisitos:

# COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

49



- 1. sejam revertidos em benefício do condomínio para cobertura de despesas de custeio e de despesas extraordinárias;
- 2. estejam previstos e autorizados na convenção condominial;
- 3. não sejam distribuídos aos condôminos; e
- 4. decorram de uso, aluguel ou locação de partes comuns do condomínio, de multas e penalidades aplicadas em decorrência de inobservância às regras previstas na convenção condominial, ou de alienação de ativos detidos pelo condomínio (BRASIL, 2018, artigo 35).

## RESUMO

Resumo tributação locação área comum condomínio residencial

TRIBUTO	INCIDENCIA	LEGISLAÇÃO
IMPOSTO DE RENDA (Locação área comum terceiros)	Até R\$ 24.000,00 - ISENTO	Decreto nº 9.580 de 22 de novembro de 2018, art. 35, alínea k. Lei 12.973/2014, artigo 3º.
	Acima R\$ 24.000,00 – TRIBUTÁVEL	Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 2, de 27 de março de 2007

Fonte: Elaborado pela autora (2023).



DICA

A **locação das áreas de lazer, como salão de festas, quadras esportivas, brinquedotecas dentre outros, pelos próprios condôminos, não se enquadra como rendimento de aluguel**, uma vez que tal cobrança é pela utilização dos proprietários e não terceiros.



## RECUPERAÇÃO DE TRIBUTO

Condomínios são equiparados a empresas, podendo ser contribuintes ou responsáveis tributários.

Assim, como as pessoas jurídicas, podem ter oportunidades de recuperação de tributos pelo seu recolhimento indevido ou questionável.

Atualmente existem algumas possibilidades qual os condomínios podem discutir judicialmente o pagamento do tributo, ressaltando que se trata de tese tributária, qual, seja, pendente de posicionamento definitivo pelos Tribunais Superiores.

Compete ao gestor condominial, analisar o caso concreto e ponderar a propositura de ação judicial com profissional especializado.



## Recuperação de ICMS na conta de energia elétrica

Na utilização das áreas comuns, a despesa decorrente do consumo da energia elétrica é suportada pelo condomínio.

A composição do preço da energia consumida, constante na fatura, determinado no artigo 327 da Resolução Normativa nº 1.000 (ANEEL, 2021), é composta pelas grandezas medidas e faturadas, taxas, impostos, contribuições dentre outros.



Ocorre que na cobrança dos valores devidos, que corresponde ao imposto sobre operações relativas à circulação de mercadorias e sobre prestações de serviços de transporte interestadual, intermunicipal e de comunicação (ICMS), tributo de competência estadual, tem como base de cálculo, além da energia elétrica consumida, também taxas, dentre elas, taxa de distribuição e transmissão de energia, bem como os encargos.

A tributação indevida, que contempla como base de cálculo, a inclusão das taxas e encargos, contraria a previsão expressa do artigo do inciso II, artigo 155 da Constituição Federal vez que ultrapassa a base de cálculo de incidência do ICMS prevista na norma, o que possibilita aos condomínios socorrer-se ao poder judiciário, para discussão sobre a recuperação do valor pago indevidamente a título de ICMS que incidiu sobre as Tarifa de Uso do Sistema de Transmissão (TUST) e Tarifa de Uso do Sistema de Distribuição (TUSD) nos últimos 5 anos.

Importa registrar que no Estado de Santa Catarina, faz constar na fatura de energia elétrica, a cobrança do custo da energia, amparado pela Resolução nº 166 (ANEEL 2005), contudo tal resolução já fora revogada pela Resolução Normativa nº 657 de 14 de abril de 2015, e esta última, pela Resolução nº 1.000 (ANEEL 2021), mencionada acima.



# COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

52



Desde 2017 o assunto aguarda julgamento definitivo do Superior Tribunal de Justiça, Tema 986 no qual se discute a “Inclusão da Tarifa de Uso do Sistema de Transmissão de Energia Elétrica (TUST) e da Tarifa de Uso do Sistema de Distribuição de Energia Elétrica (TUSD) na base de cálculo do ICMS.”. Desde então os processos sobre a questão estão suspensos.



A Lei Complementar nº 194/2022, que alterou a Lei Complementar nº 87/96, (Lei Kandir), que dispõe sobre o ICMS e dá outras providências, para incluir inciso X no artigo 3º, qual reconhece a não incidência de ICMS sobre os serviços de transmissão (TUST) e distribuição (TUSD) e encargos setoriais nas operações que envolvem energia elétrica - consolidando entendimento majoritário dos tribunais - teve reconhecida sua inconstitucionalidade formal pelo Supremo Tribunal Federal em 2023, pois a Corte entendeu que a União exorbitou seu poder de legislar imiscuindo-se em questões relativas a competência dos Estados. Porém, o mérito da discussão compete ao Superior Tribunal de Justiça.

Diante desse contexto, deve o gestor condominial acionar um profissional jurídico para obter maiores orientações e avaliar a propositura da ação no caso concreto.





## Recuperação de contribuição destinada a terceiros: limite de 20 salários mínimos

Condomínios de maior estrutura, demandam maior número de funcionários e conseqüentemente uma folha de pagamento mais elevada. Neste caso, a oportunidade de recuperação de tributos, pendente de julgamento definitivo pelo Superior Tribunal de Justiça, decorre da discussão sobre a ilegalidade das contribuições de terceiros, incidentes sobre a folha de salários, dentre as quais, as contribuições ao INCRA, Salário Educação, SESI/SENAI e SEBRAE, comumente chamadas de 'contribuições para o sistema 'S', utilizando-se a base de cálculo acima do limite legal estabelecido, de 20 salários mínimos, prevista no parágrafo único do art. 4º, da Lei nº 6.950/81.

Sem adentrar no arcabouço histórico legislativo, tem-se, com o advento da Lei nº 6.950/81, a definição da base contributiva das empresas para a Previdência Social e das contribuições parafiscais devidas aos terceiros, assim estabelecida:

Art. 4º. O limite máximo do salário de contribuição, previsto no art. 5º da Lei 6.332, de 18 de maio de 1976, é fixado em valor correspondente a 20 (vinte) vezes o maior salário-mínimo vigente no País.



**Parágrafo único. O limite a que se refere o presente artigo aplica-se às contribuições parafiscais arrecadadas por conta de terceiros.**

Ocorre, o limite de contribuição da previdência social, foi alterado pelo artigo 3º, do Decreto-lei nº 2.318/86, que diz:

***Para efeito de cálculo da contribuição da empresa para a previdência social, o salário de contribuição não está sujeito ao limite de 20 (vinte) vezes o salário-mínimo imposto pelo art. 4º da Lei 6.950, de 04 de novembro de 1981.***

Diante da alteração legislativa, que referiu-se ao limite das contribuições previdenciárias, mas não revogou expressamente o limite das contribuições de terceiros (parafiscais), destacando-se que previdência social e os 'terceiros', são entidades totalmente distintas, surgiu a discussão para que seja limitada a incidência das contribuições ao sistema 's' à base de contribuição de 20 salários, e não o total da folha de pagamento, quando o pagamento devido aos empregados ultrapassar este montante.

As Turmas do Superior Tribunal de Justiça, bem como o Tribunal Regional Federal vinham com entendimento favorável ao contribuinte:

## COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

55



5. A base de cálculo das contribuições parafiscais recolhidas pelo INSS por conta de terceiros se submete ao limite de 20 salários-mínimos, por força do parágrafo único, do art. 4º da Lei 6.950/81. O art. 3º do Decreto-Lei n.º 2.318/86 não logrou alterar tal limite, pois dispõe apenas sobre as contribuições sociais devidas pelo empregador diretamente à Previdência Social. (...) (TRF4, AC 2003.72.05.002381-7, Segunda Turma, Relator Otávio Roberto Pamplona, D.E. 24/10/2007).

Contudo, a matéria foi afetada a 1ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, Tema 1079: Contribuições de Terceiros – Limite de 20 salários-mínimos para a base de cálculo, aguardando julgamento definitivo sobre a interpretação da legislação federal desde o ano de 2020.

Diante desse contexto, deve o gestor condominial acionar um profissional jurídico para obter maiores orientações e avaliar a propositura da ação no caso concreto.





Foi aprovada a reforma tributária sobre bens e consumo, conforme a previsão da Emenda Constitucional nº 132 de 20 de dezembro de 2023, alterando o sistema tributário nacional.

Os tributos PIS, Cofins, ICMS, ISSQN e IPI serão substituídos da seguinte forma: PIS e Cofins e IPI serão substituídos pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal, o ICMS e ISSQN, serão substituídos pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) de competência de Estados e Municípios, resultando no imposto sobre valor agregado dual (IVA dual).

O que a Reforma Tributária faz?

## 1. SUBSTITUI 5 TRIBUTOS POR UM IVA DUAL DE PADRÃO INTERNACIONAL

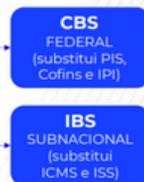
A Reforma Tributária substitui 5 tributos extremamente disfuncionais – PIS, Cofins, ICMS, ISS e IPI – por um IVA Dual de padrão internacional, composto pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), federal, e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), subnacional (de estados e municípios).

HOJE



APÓS A REFORMA

IVA Dual



Fonte: [https://www.gov.br/fazenda/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/reforma-tributaria/apresentacoes/2023-11-14\\_cartilha\\_reforma-tributaria\\_atualizada-pos-senado.pdf](https://www.gov.br/fazenda/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/reforma-tributaria/apresentacoes/2023-11-14_cartilha_reforma-tributaria_atualizada-pos-senado.pdf)

Também foi criado o Imposto Seletivo, de caráter regulatório, extrafiscal, pendente de instituição por lei complementar, cujo objetivo é desestimular o consumo de mercadorias e serviços prejudiciais à saúde e meio ambiente.

# COMPLIANCE TRIBUTÁRIO

em condomínios edifícios

57



Sua vigência terá início progressivo no ano de 2026, com teste de alíquotas reduzidas para CBS e IBS, passando a vigorar no ano de 2027 na sua integralidade para o CBS. A reforma passará por uma fase de transição, com previsão de conclusão no ano de 2033. Ademais, muitas das alterações estão pendentes de regulamentação, com necessidade da aprovação de leis complementares.

## O que a Reforma Tributária faz?

### 12. PREVÊ UMA TRANSIÇÃO SEGURA PARA O NOVO MODELO



Fonte: [https://www.gov.br/fazenda/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/reforma-tributaria/apresentacoes/2023-11-14\\_cartilha\\_reforma-tributaria\\_atualizada-pos-senado.pdf](https://www.gov.br/fazenda/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/reforma-tributaria/apresentacoes/2023-11-14_cartilha_reforma-tributaria_atualizada-pos-senado.pdf)

A reforma trará mudanças significativas dos impostos e contribuições, regimes diferenciados de tributação para alguns seguimentos, resultando em impacto nos preços que compõe o valor pago pelos condomínios, contudo as especificidades ainda carecem de definição decorrente das normatizações pendentes e necessidade de aprofundamento das alterações trazidas pela recente reforma tributária.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este guia não pretende encerrar a discussão e trazer todas as nuances da gestão condominial para que esteja em *compliance* tributário, vez que seria inviável abordar o tema na sua totalidade, pela vasta legislação e obrigações envolvidas.

O guia proposto, de forma ilustrativa e objetiva traz luz aos gestores condominiais em situações pontuais.

Sugere-se como futuras pesquisas e sistematização, nova abordagem aos síndicos, conselheiros e administradoras, com os temas ora propostos e eventuais relações cotidianas não mencionadas com esclarecimentos e aprofundamento quanto as alterações trazidas pela reforma tributária, após as regulamentações necessárias.



# BIBLIOGRAFIA



59



ANEEL. Resolução Normativa nº 1000 de 7 de dezembro 2021. Estabelece as Regras de Prestação do Serviço Público de Distribuição de Energia Elétrica; revoga as Resoluções Normativas ANEEL nº 414, de 9 de setembro de 2010; nº 470, de 13 de dezembro de 2011; nº 901, de 8 de dezembro de 2020 e dá outras providências. Disponível em: <http://www2.aneel.gov.br/cedoc/ren20211000.pdf>. Acesso em: 12 fev. 2023

BRASIL. Decreto-Lei 2.848 de 7 de dezembro de 1940. Código Penal. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del2848.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2848.htm). Acesso em: 10 out. 2022.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília: Presidência da República, 1964. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 15 ago. 2021.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília: Presidência da República, 1966. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm). Acesso em: 16 ago. 2021.

BRASIL. Parecer Normativo CST nº 76 de 09 de dezembro de 1971. 02 - Imposto de Renda. 02.02 - Pessoa Jurídica. 02.02.99 - Outros. Disponível em: [https://www.normasbrasil.com.br/norma/parecer-normativo-76-1971\\_91939.html](https://www.normasbrasil.com.br/norma/parecer-normativo-76-1971_91939.html). Acesso em: 12 de out. 2022.

BRASIL. Parecer Normativo CST nº 37 de 24 de janeiro de 1972. 02 - Imposto Sobre a Renda e Proventos. 02.03 - Fontes. 02.03.99 - Retenção de Imposto por condomínios Disponível em: <http://www.normaslegais.com.br/legislacao/parecer-normativo-cst-37-1972.htm>. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL. Ato Declaratório Normativo CST nº 29, de 25 de junho de 1986. Dispõe sobre a não retenção do imposto de renda na fonte sobre rendimentos pagos ou creditados por condomínios a profissionais liberais, trabalhadores autônomos e empreiteiros de obras (pessoas físicas). Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=6026&visao=anotado>. Acesso em: 10 out. 2022.

BRASIL. Lei 8.036 de 8 de maio de 1990. Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8036consol.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8036consol.htm). Acesso em: 10 out. 2022.

BRASIL. Lei 8.212 de 24 de julho de 1991. Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8212cons.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8212cons.htm). Acesso em: 16 ago. 2021

BRASIL. Lei 8.213 de 24 de julho de 1991. Dispõe sobre os Planos de Benefícios da Previdência Social e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8213cons.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8213cons.htm). Acesso em: 16 ago. 2021

BRASIL. Decreto nº 3.048 de 06 de maio de 1999. Aprova o Regulamento da Previdência Social, e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 1999. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/d3048.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3048.htm). Acesso em: 16 ago. 2021

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 10 set. 2022.

# BIBLIOGRAFIA



BRASIL. Lei Complementar 116 de 31 de julho de 2003. Dispõe sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, de competência dos Municípios e do Distrito Federal, e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/lcp116.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp116.htm). Acesso em: 12 de out. 2022.

BRASIL. Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003. Altera a Legislação Tributária Federal e dá outras providências, 2003. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2003/l10.833.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/l10.833.htm). Acesso em: 15 out. 2022.

BRASIL. Instrução Normativa da Secretaria Receita Federal nº 459 de 17 de outubro de 2004. Dispõe sobre a retenção de tributos e contribuições nos pagamentos efetuados pelas pessoas jurídicas de direito privado a outras pessoas jurídicas pela prestação de serviços. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15365#:~:text=IN%20SRF%20n%C2%BA%20459%2F2004&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20reten%C3%A7%C3%A3o%20de,jur%C3%ADlicas%20pela%20presta%C3%A7%C3%A3o%20de%20servi%C3%A7os>. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL, Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 3 de 14 de julho de 2005. Dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais administradas pela Secretaria da Receita Previdenciária - SRP e dá outras providências. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=12795>. Acesso em: 12 out 2022.

BRASIL. Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006. Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; altera dispositivos das Leis no 8.212 e 8.213, ambas de 24 de julho de 1991, da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1o de maio de 1943, da Lei no 10.189, de 14 de fevereiro de 2001, da Lei Complementar no 63, de 11 de janeiro de 1990; e revoga as Leis no 9.317, de 5 de dezembro de 1996, e 9.841, de 5 de outubro de 1999. Brasília: Presidência da República, 2006. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/lcp123.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp123.htm). Acesso em: 17 ago. 2021.

BRASIL. Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 2 de 27 de março de 2007. Dispõe sobre o tratamento tributário dos rendimentos decorrentes de locação de partes comuns de condomínio edilício. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=5560>. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL. Decreto nº 6.022 de 22 de janeiro de 2007. Institui o Sistema Público de Escrituração Digital - Sped. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/decreto/d6022.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/decreto/d6022.htm). Acesso em: 26 dez. 2023.

BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 971 de 13 de novembro de 2009. Dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais destinadas à Previdência Social e as destinadas a outras entidades ou fundos, administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB). Brasília: Receita Federal do Brasil. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15937>. Acesso em: 21 ago. 2021.

BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 1.022 de 05 de abril de 2010. Dispõe sobre o imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nos mercados financeiro e de capitais. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15987&visao=original#:~:text=IN%20RFB%20n%C2%BA%201022%2F2010&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20imposto%20sobre,o%20inciso%20III%20do%20art>. Acesso em: 12 out. 2022.

# BIBLIOGRAFIA

61



BRASIL. Instrução Normativa RFB Nº 1.500, de 29 de outubro de 2014. Dispõe sobre normas gerais de tributação relativas ao Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=57670>. Acesso em: 10 out. 2022.

BRASIL. Decreto nº 8.373 de 11 de dezembro de 2014. Institui o Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas - eSocial e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2014/decreto/d8373.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/decreto/d8373.htm). Acesso em: 12 de out. 2022.

BRASIL. Decreto nº 11.864 de 27 de dezembro de 2023. Dispõe sobre o valor do salário mínimo a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2024. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2023-2026/2023/decreto/d11864.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/decreto/d11864.htm). Acesso em: 13 jan 2023

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília: Presidência da República, 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 20 maio 2022.

BRASIL. Lei 13.149, de 31 de maio de 2015. Altera as Leis n os 11.482, de 31 de maio de 2007, para dispor sobre os valores da tabela mensal do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, e 10.823, de 19 de dezembro de 2003. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13149.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13149.htm). Acesso em: 06 set. 2021

BRASIL. Lei 14.663, de 28 de agosto de 2023. Define o valor do salário mínimo a partir de 1º de maio de 2023; estabelece a política de valorização permanente do salário mínimo a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2024; e altera os valores da tabela mensal do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física de que trata o art. 1º da Lei nº 11.482, de 31 de maio de 2007, e os valores de dedução previstos no art. 4º da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2023-2026/2023/lei/l14663.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/l14663.htm). Acesso em: 27 de dez. 2023.

BRASIL. Secretaria da Receita Federal. Solução de Consulta COSIT nº 108 de 01 de agosto de 2016. ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS EMENTA: CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA PATRONAL. CONTRATAÇÃO DE MEI. Publicado(a) no DOU de 01/09/2016, seção 1, página 33. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=77011>. Acesso em: 12/10/2022.

BRASIL. Secretaria da Receita Federal. Solução de Consulta COSIT nº 17, de janeiro de 2017. ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA RETIDO NA FONTE - IRRF - EMENTA: RETENÇÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DISPENSA. Publicado(a) no DOU de 19/01/2017, seção 1, página 22. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=79749>. Acesso em: 10 out. 2022.

BRASIL. Resolução CGSN nº 140 de 22 de maio de 2018. Dispõe sobre o Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional). Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=92278>. Acesso em: 10 out 2022.

BRASIL. Decreto nº 9.580 de 22 de novembro de 2018. Regulamenta a tributação, a fiscalização, a arrecadação e a administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Brasília: Presidência da República, 2018. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/decreto/D9580.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9580.htm). Acesso em: 21 ago. 2021.

## BIBLIOGRAFIA



BRASIL. Emenda Constitucional nº 103 de 12 de dezembro de 2019. Altera o sistema de previdência social e estabelece regras de transição e disposições transitórias. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/emendas/emc/emc103.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc103.htm). Acesso em: 11 de out. 2022.

BRASIL. Instrução Normativa RFB nº 2119 de 06 de dezembro de 2022. Dispõe sobre o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ). Brasília: Receita Federal do Brasil. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=127567#2392764>. Acesso em: 05 jan. 2024.

BRASIL Emenda Constitucional nº 132 de 20 de dezembro de 2023. Altera o Sistema Tributário Nacional. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/emendas/emc/emc132.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc132.htm). Acesso em 10 jan. 2024

BRASIL. Portaria Interministerial MPS/MS nº 2 de 11 de janeiro de 2024. Dispõe sobre o reajuste dos benefícios pagos pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS e demais valores constantes do Regulamento da Previdência Social - RPS e dos valores previstos nos incisos II a VIII do § 1º do art. 11 da Emenda Constitucional nº 103, de 12 de novembro de 2019, que trata da aplicação das alíquotas da contribuição previdenciária prevista nos artigos 4º, 5º e 6º da Lei nº 10.887, de 18 de junho de 2004. (Processo nº 10128.119242/2023-98) Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/portaria-interministerial-mps/mf-n-2-de-11-de-janeiro-de-2024-537035232>. Acesso em: 16 jan. 2024.

FABRETTI, Láudio Camargo. Contabilidade tributária. 5ª ed. São Paulo: Atlas, 1999.

GERHARDT, Tatiana Engel e SILVEIRA, Denise Tolfo. Métodos de pesquisa. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GOVERNANÇA CORPORATIVA - IBGC. Compliance à luz da governança corporativa / Instituto Brasileiro de Governança Corporativa. São Paulo, SP: IBGC, 2017. (Série: IBGC Orienta). Disponível em: [https://www.legiscompliance.com.br/images/pdf/ibgc\\_orienta\\_compliance\\_a\\_luz\\_da\\_governaca.pdf](https://www.legiscompliance.com.br/images/pdf/ibgc_orienta_compliance_a_luz_da_governaca.pdf). Acesso em: 25 jul. 2023.

LORDELO, Michele. Manual tributário para condomínios. São Paulo: Editora Leud, 2021.

MACHADO, Hugo de Brito. Curso de Direito Tributário. 29 ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

MELO, José Eduardo Soares de. Curso de Direito Tributário. 8 ed. São Paulo: Dialética, 2008.

QUEIROZ ASSIS, Olney; KUMPEL, Vitor F.; PERES Iheuda H.; Manual de Direito Condominial – uma abordagem interdisciplinar. São Paulo: YK Editora, 2016.

SABBAG, Eduardo. Manual de Direito Tributário. 6ª edição. São Paulo. Editora Saraiva, 2014.

SALSA, Ivone da Silva; MOREIRA, Jeanete Alves; PEREIRA, Marcelo Gomes. Medidas de tendência central: média, mediana e moda. Editora da UFRN, 2005.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. Revolucionando o condomínio. 13ª Edição, Atualizada e Ampliada. São Paulo. Editora Saraiva, 2011.

SILVA, Fabio Pereira da, PINTO, Alexandre Evaristo, PITMAN, Arthur. Manual de Gestão Tributária: Teoria e Prática. 1ª Edição: Editora Atlas, 2023.

ZAIM, Miguel. Síntese do Direito Condominial Contemporâneo. Mato Grosso: Serrata, 2019.

## ANEXO A

LEGITIMAÇÃO DO GUIA PROPOSTO POR ESPECIALISTA DA ÁREA  
CONDOMINIAL

Florianópolis, 18 de fevereiro de 2024.

À  
**ORIENTADORA DRA. PROFESSORA VIVIANE THEISS**  
**COORIENTADOR DR. PROFESSOR SÉRGIO MURILO PETRI**

Referente: **LEGITIMAÇÃO DO GUIA PROPOSTO POR ESPECIALISTAS**

Análise: **GUIA DE COMPLIANCE TRIBUTÁRIO PARA CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS: UMA ABORDAGEM PRÁTICA AOS SÍNDICOS, CONSELHOS E ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS.**

Especialista: Prof. Rodrigo Machado  
Empresa / Função: Exato Contabilidade e Administração de Condomínios Ltda / Sócio Diretor

**Prezada Aluna,**

É com grande satisfação que escrevo para parabenizá-la pelo excepcional trabalho realizado na elaboração do Guia de Compliance Tributário para Condomínios Edifícios. Como professor e especialista na área condominial, pude analisar minuciosamente o conteúdo apresentado e gostaria de destacar os pontos fortes que tornam seu guia uma ferramenta valiosa para os gestores condominiais.

**Pontos Fortes:**

**Abordagem Didática e Leve:** A forma como você estruturou o guia, com uma abordagem didática e leve, facilita a compreensão dos gestores condominiais em relação às complexas obrigações tributárias.

**Relevância e Atualidade do Conteúdo:** Os temas abordados, como a gestão de tributos, a recuperação de tributos e a conformidade tributária, são de extrema importância e refletem as demandas atuais do cenário condominial.

**Orientações Práticas e Exemplos Claros:** As orientações práticas fornecidas no guia, juntamente com os exemplos claros apresentados, são de grande valia para os gestores condominiais, auxiliando-os a aplicar os conceitos de forma eficaz em suas rotinas de trabalho.

Além disso, a maneira como você abordou a importância do monitoramento tributário, a necessidade de conhecimento básico sobre encaminhamentos tributários e a orientação para acionar profissionais jurídicos em casos específicos demonstra um cuidado e uma visão abrangente sobre as questões tributárias enfrentadas pelos condomínios edifícios.

**Concluindo,** é crucial ressaltar a importância deste material para os síndicos e gestores condominiais. O guia não apenas fornece orientações práticas e claras sobre as obrigações tributárias, mas também capacita esses profissionais a tomarem decisões fundamentadas e a adotarem práticas que visam a conformidade tributária e a redução de passivos para os condomínios. Dessa forma, seu guia se torna uma ferramenta essencial para a gestão eficaz e responsável dos condomínios edifícios.



GESTÃO DE CONDOMÍNIOS

Parabéns mais uma vez pelo excelente trabalho e pela dedicação em fornecer um material tão relevante e útil para a comunidade condominial. Estou à disposição para discutir eventuais melhorias e colaborar para a disseminação desse conhecimento tão valioso.

Atenciosamente,

Documento assinado digitalmente  
RODRIGO CIRIPA MACHADO  
Data: 15/02/2024 11:08:32-0300  
Endereço: https://brasil.gov.br

**Rodrigo Machado**  
Diretor  
CRC/SC - SC-032643/O-7

**Exato Contínua Contabilidade e Administração de Condomínios Ltda.**  
CNPJ - 05.664.188/0001-96  
CRC/SC - 008103/O-9

