

AUDIÊNCIA PÚBLICA: NORMA CONTÁBIL DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

- VICE-PRESIDÊNCIA TÉCNICA



CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE

CÂMARA TÉCNICA DEBATE 29/10 10h

PERSPECTIVAS E OPORTUNIDADES DA ITG 2005 CONTABILIDADE DE CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Debatedores:

ROBERTO AURÉLIO MERLO
Contador e Vice-Presidente da Câmara Técnica do CRCSC.

ALFEU ANTONIO AGOSTINETT
Contador, Empreiteiro Contábil, Professor e Conselheiro CRCSC.

MILENA PROPP
Contadora, Empresária, Coordenadora da Comissão CRCSC e membro da Comissão CRCSC Voluntário.

WELLINGTON DO CARMO CRUZ
Contador e Coordenador adjunto da Vice-presidência Técnica do CFC.

CRCSC A força contábil unida pela valorização.

YouTube
Transmissão ao VIVO pelo canal do CRCSC



Norma - Audiência Pública.

Normas	Prazo
ITG 2005 – Entidade em Condomínio Edilício.	6/6/24

Norma - Audiência Pública



**Qual a
Prática Atual
de Prestação
de Contas de
Condomínio?**

.

Norma - Audiência Pública

CONDOMÍNIO EDILÍCIO

artigo 1331/CC e seguintes - LEI 4591/64

Em um edifício é imprescindível que haja as áreas de uso comum (piscina, salão de festas, play ground) e as áreas de uso exclusivo (apartamentos).



O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

ASSINE: www.entendeudireito.com.br ?

ESCRITURAÇÃO – CONDOMÍNIOS

- **No Brasil os condomínios são criados a partir de uma convenção, pautada no Código Civil Brasileiro, Lei Federal nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e pela Lei dos Condomínios, Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.**
- **Não possuem personalidade jurídica, não exerçam atividade econômica, com ou sem fins lucrativos, os Condomínios são equiparados a empresa no que tange a obrigatoriedade de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ.**
- **Tal obrigatoriedade se mostra necessária, visto que o condomínio, apesar de ter uma natureza jurídica própria, não pode se confundir com seus proprietários, no caso, os condôminos.**

ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL – CONDOMÍNIOS

- **Condomínio é obrigado a fazer escrituração contábil? Os doutrinadores interpretam a legislação, dizendo que o condomínio estão desobrigado de elaborar escrituração comercial regular.**
- **Dispõe a alínea “F” do § 1º do art. 22 da Lei nº 4.591/1964 (Lei do Condomínio): Compete ao síndico prestar contas à assembleia dos condôminos.**
- **A lei não especifica a forma de prestação de contas, isto é, se é forma contábil ou não. Na prática, a prestação de contas se dá por meio de demonstrativos de receitas e despesas, encadernados juntamente com os comprovantes.**

ESCRITURAÇÃO CONTABIL – CONDOMÍNIOS

- **Prestação de Contas** A prestação de contas exigida pelo art. 1.348, VIII, da Lei nº 10.406, de 2002, Código Civil, e pelo art. 22, § 1º, inciso “f” da Lei nº 4.591, de 1964, terá fins gerenciais e servirá de base para o cálculo das taxas de condomínio quando a convenção observar o critério de despesas realizadas.
- Os gestores da grande maioria dos condomínios residenciais apresentam os seus demonstrativos mensais de prestações de contas aos condôminos em forma de uma relação (denominada de “balancete” ou demonstração mensal).
- Contendo os recebimentos e pagamentos do mês (REGIME DE CAIXA), apuração dos saldos finais e uma relação dos condôminos em atraso, com os respectivos valores principais da dívida.

ESCRITURAÇÃO CONTABIL – CONDOMÍNIOS

- **Dessa forma os condôminos não são informados quanto à real posição dos bens, direitos e obrigações do condomínio.**
- **Por exemplo, não recebem informações sobre o saldo das dívidas do condomínio, compreendendo os fornecedores, empregados, impostos, taxas etc.**
- **Da mesma forma não são informados com a devida fidedignidade sobre o saldo das contas a receber do condomínio, dos eventuais adiantamentos efetuados a fornecedores ou de pagamentos antecipados.**

ESCRITURAÇÃO CONTABIL – CONDOMÍNIOS

- E quanto aos bens adquiridos, equipamentos, móveis, ferramentas, materiais de estoque etc., esses também não são controlados e apresentados aos condôminos.
- Já no que se refere às despesas e receitas do condomínio, apenas as pagas ou recebidas no mês são relacionadas e informadas, não havendo acumulação dos saldos e o respectivo acompanhamento até o encerramento do exercício.
- A falta da realização da Escrituração Contabil pelas entidades condominiais tem gerado os demonstrativos mensais de prestação de contas sem refletir a situação das contas como ativo permanente, provisões de férias e de décimo terceiro salário, créditos a receber de inadimplentes, obrigações com fornecedores etc.

ESCRITURAÇÃO CONTABIL – CONDOMÍNIOS

- **Portanto, os ditos demonstrativos não revelam a situação patrimonial do condomínio, consequentemente estas informações não são de conhecimento dos condôminos.**

Auditoria:

- **Preventiva, em que as irregularidades, ou não conformidades, são informadas e regularizadas pontualmente. Ela dá suporte ao grupo gestor e transparência aos condôminos.**
- **Investigativa, ou seja, de um período passado, em que os fatos serão narrados em relatório. Essa auditoria, em geral, é anual.**

ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL – CONDOMÍNIOS

- **No atual cenário econômico, a contabilidade assume, cada vez mais, importante papel no processo de controle e de tomada de decisões das corporações empresariais, inclusive não que não tem fins de lucros.**
- **Na verdade, no caso dos condomínios, a contabilidade tem uma importante missão face às atuais e habituais desconfiças que têm surgido por parte dos condôminos, dado à cobrança e destinação das cotas condominiais e as respectivas prestações de contas.**
- **Por não se tratar de uma empresa, o objetivo dos condomínios não é o deter lucro, mas o de evitar déficits, meta que poder ser mais bem alcançada se for realizada uma boa administração contábil.**

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA



MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

OBJETIVO	1
ALCANCE	2 – 4
CONCEITOS RELEVANTES	5 - 6
RECONHECIMENTO	7 - 20
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	21 – 36
DIVULGAÇÃO	37 - 39
DEMONSTRAÇÕES GERENCIAIS	40 - 43
Inexistência de Demonstrações Contábeis fundamentadas em escrituração contábil formalizada	44 - 46
ADOÇÃO INICIAL DESTA NORMA	47 - 50
PRESTAÇÃO DE CONTAS	51
VIGÊNCIA	52
APÊNDICE	1 - 5

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO:

- a) As entidades de condomínios edilícios possuem o requisito básico de aglutinarem, voluntariamente, pessoas físicas e jurídicas unidas em prol de um objetivo comum;
- b) A partir do registro da Convenção Condominial, previsto no artigo 1.334 da Lei 10.406/2002 (Código Civil), as entidades de condomínios edilícios adquirem personalidade civil e capacidade de direito, na forma do artigo 45 do mesmo diploma legal, assegurando-lhes a possibilidade de serem sujeitos de direito nas relações jurídicas;



MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO:

- c) O inciso VI do artigo 1.348 da Lei 10.406/2002 **trata da obrigatoriedade de elaboração do orçamento de receita e da despesa, a cada ano**, o volume de recursos financeiros envolvidos na gestão das entidades de Condomínios Edilícios, e, indica que a tomada de decisões baseada nos demonstrativos contábeis e gerenciais são mais eficientes; e,
- d) O inciso VIII do artigo 1.348 da Lei 10.406/2002 e as alíneas “f” e “g” do artigo 22 da Lei 4.591/64, que **tratam da obrigatoriedade de prestação de contas, da guarda da documentação por cinco anos, visando possível verificação contábil**; e, da necessidade de informações seguras, tempestivas, compreensíveis, verificáveis e comparáveis para os usuários.



MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Objetivo da norma:

Esta Interpretação estabelece:

- critérios de avaliação e de reconhecimento das transações e variações patrimoniais;
- procedimentos específicos para os registros contábeis;
- a estrutura e a divulgação das Demonstrações Contábeis e Gerenciais; e,
- as informações mínimas a serem divulgadas em notas explicativas das entidades de condomínios edilícios.

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Alcance da norma:

1. alcança as entidades de condomínios edilícios, independentemente da quantidade de pavimentos; se construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, com partes de propriedade exclusiva e de propriedade de uso comum dos condôminos; destinada a fins residenciais, comerciais ou mistos; horizontais, verticais ou mistos, possuindo patrimônio comum, sem finalidade de lucro, que observem o limite de Receita Condominial (Ordinária, Extraordinária e Fundo de Reserva) **de até R\$ 4.800.000,00** (quatro milhões e oitocentos mil reais) por ano.

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Alcance da norma:

- 2) Esta Interpretação **deve** ser aplicada na elaboração e apresentação das Demonstrações Contábeis das entidades de condomínios edilícios regulados pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, aprovado pela Lei 10.406/2002 e pelos artigos 1º ao 27 da Lei 4.591/1964 (Lei de Condomínios em Edificações e Incorporações Imobiliárias), e pelas normas que as sucederem.
- 3) Esta interpretação **deve** ser aplicada pelas entidades de condomínios edilícios que possuírem cadastro junto à Receita Federal do Brasil, mesmo que despersonificados juridicamente, mas sim equiparados.

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Alcance da norma (x) excesso do limite de R\$4.800.000:

As entidades de condomínios edilícios **que ultrapassarem** o limite anual de Receita Condominial (Ordinária, Extraordinária, Fundo de Reserva e Outros Fundos) de até R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais) por ano por 2 (dois) anos consecutivos **passarão, obrigatoriamente, já a partir do terceiro ano**, a seguir a NBC TG 1001 – Contabilidade para Pequenas Empresas, ou norma que vier a substituí-la.

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Alcance da norma (x) abaixo do limite de R\$4.800.000 e Adoção Voluntária por outras Normas:

- a) As entidades de condomínios edilícios que aplicarem a NBC TG 1001 e apresentarem Receita Condominial (Ordinária, Extraordinária, Fundo de Reserva e Outros Fundos) **abaixo de R\$ 4.800.000,00** (quatro milhões e oitocentos mil reais) por ano, por 2 (dois) anos consecutivos, **poderão optar por esta Norma, já a partir do terceiro ano seguinte.**
- b) **É facultada às entidades de condomínios edilícios a adoção voluntária da NBC TG 1000 ou a NBC TG 1001 ou, ainda, as normas completas (NBCs TG) e, nesse caso, só poderão adotar a presente Norma após terem permanecido por pelo menos 2 (dois) anos consecutivos na norma escolhida.**

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Alcance da norma para quem já faz Contabilidade.

Adoção Inicial:



- a) As entidades de condomínios edilícios que, no início da vigência desta Norma, estiverem utilizando qualquer conjunto de normas de outro nível **poderão** optar pela adoção inicial desta Norma nessa data, observadas as condições previstas neste item 3.

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Conceitos específicos da Norma:

- a) **Condomínio edilício** é a fusão dos conceitos de domínio singular ou exclusivo e domínio plural ou comum, ou seja, no condomínio edilício existe uma propriedade em comum e uma propriedade coletiva coexistente, conforme artigo 1331 do Código Civil
- b) **Edificações** são reconhecidas como horizontais e verticais
- c) **Cota Ordinária**, também tratada na presente norma como Receita Ordinária, é aquela que supre as despesas básicas de um condomínio edilício, permitindo seu pleno funcionamento.

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Conceitos específicos da Norma:

d) Cota Extraordinária, também tratada na presente norma como Receita Extraordinária, é aquela que supre os desembolsos que promovem a melhoria na estrutura, nos serviços e no ambiente condominial, agregando valor ao imóvel.

e) Fundo de Reserva é a contribuição distinta das Receita Ordinária e da Receita Extraordinária, com origem definida na Lei nº 8.245/1991, ou outra que venha substituí-la, arrecadada em periodicidade legalmente estabelecida, com destinação específica e, pela natureza de sua finalidade não operacional, deve ser destacado do Patrimônio Social e dos ativos monetários a eles vinculados.

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Conceitos específicos da Norma:

f) Outros Fundos é a contribuição ordinária ou extraordinária suportada pelo condômino proprietário ou locatário, a depender da aplicação, com arrecadação e periodicidade estabelecidas em assembleia, com destinação específica e, pela natureza de sua finalidade, deve ser destacado do Patrimônio Social, do Fundo de Reserva, e dos ativos monetários a eles vinculados.

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Conceitos específicos da Norma:

g) Custo atribuído. A entidade que adotar esta Norma pela primeira vez, e que não tenha utilizado a NBC TG 1000, pode optar por mensurar o ativo imobilizado ou a propriedade para investimento na data de transição para esta Norma pelo seu valor de mercado e utilizar esse valor como custo atribuído nessa data. Para isso, deverá utilizar documento interno ou, **preferencialmente, externo, elaborado por especialista nessas avaliações**, devidamente instruído e fundamentado, evidenciando os critérios utilizados e as fontes de dados consultadas.

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Reconhecimento de Ativos, Passivos, Receitas e Despesas:

- 1 - Registro Contábil:** Devem ser segregados, de acordo com as normas do CC e do CFC;
- 2 - Ativos e Passivos:** Devem ser reconhecidos e mensurados de acordo a NBCTG Estrutura Conceitual;
- 3 - Dívidas e acordos de Condôminos:** Devem ser reconhecidos no ato de sua formalização, com principal e encargos, em conta que identifique a Unidade ou outra forma de controle;
- 4 - Desp. Antecipadas com seguros, revistas, etc:** Serem reconhecidas no ativo circulante pelo pagamento e apropriadas mensalmente;
- 5 - Reformas e ampliações prediais:** se relevantes, deverão ser reconhecidas como ativos, sujeitos à depreciação; e, as manutenções, reformas e ampliações, se não relevantes, deverão ser reconhecidos como custo ou despesa,

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Reconhecimento de Provisões:

6 - Perdas Esperadas sobre Cotas a Receber - dos condôminos, desde que não executados judicialmente, débitos prescritos, etc

7 - Provisão de Custeio - que é parte da contribuição ordinária, suportada pelo condômino com arrecadação mensal ou em periodicidade específica, com destinação determinada de forma a garantir o custeio decorrente das atividades operacionais do Condomínio;

8 - Provisão da Receita Condominial (Ordinária, Extraordinária, Fundo de Reserva e Outros Fundos, etc;

9 - Provisão para Encargos Trabalhistas, Previdenciários e Sociais, em montante financeiro suficiente para o pagamento de férias, 13º. Salário, obedecendo, no que couber, a NBC TG 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

O Reconhecimento:

- a) **Do resultado do período:** deve ser registrado na conta Superávit ou Déficit do Período, transferindo para Superávit/Déficit acumulado, no Grupo Patrimonio Social;
- b) **Receitas e Despesas:** devem ser reconhecidas, respeitando-se o regime contábil de Competência;
- c) **Remuneração de Dirigentes:** A remuneração paga, direta ou indiretamente, ao síndico, administrador ou a qualquer dos membros da administração eleitos, deverá ser reconhecida no grupo de resultado;
- d) **Despesa com amortização e depreciação,** poderá ser computada na importância correspondente à diminuição do valor respectivo do direito ou do bem;

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

A prestação de contas:

A prestação de contas exigida pelo art. 1.348, VIII, da Lei nº 10.406/02 do Código Civil e pelo art. 22, § 1º, inciso “f” da Lei nº 4.591/64, **terá fins gerenciais e servirá de base para o cálculo das taxas de condomínio** quando a convenção observar o critério de despesas realizadas.

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Orçamento x Fins Gerenciais:

IV – Proposta de Orçamento Anual

	Orçado 20x2	Orçado 20x1	Var %
Fundo Condominial Período Anterior	***.		***.
RECEITAS OPERACIONAIS			
Cotas Condominiais Ordinária			
Cotas Condominiais Extraordinária			
Cotas Fundo de Reserva			
Cotas Outros Fundos			
Outras Receitas			
Aluguel			
Multas e Acréscimos Moratórios			
Outras Receitas			

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

A prestação de contas x Fins Gerenciais:

V – Relatório de Execução Orçamentária



	Orçado	Realizado	Var %
	._*._*._		._*._*._
Fundo Condominial Período Anterior			
RECEITAS OPERACIONAIS			
Cotas Condominiais Ordinária			
Cotas Condominiais Extraordinária			
Cotas Fundo de Reserva			
Cotas Outros Fundos			
Outras Receitas			
Aluguel			
Multas e Acréscimos Moratórios			
Outras Receitas			
DESPESAS OPERACIONAIS			
Despesas com Pessoal Próprio			
Despesas Administrativas			
Despesas Fiscais e Tributárias			
Despesas de Manutenção Patrimonial			
Resultado Financeiro Líquido			
Receita Financeira / Despesa Financeira			
Outras Despesas			
SUPERÁVIT/DÉFICIT DO PERÍODO			

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

DEMONSTRATIVOS CONTÁBEIS.

I. BALANÇO PATRIMONIAL

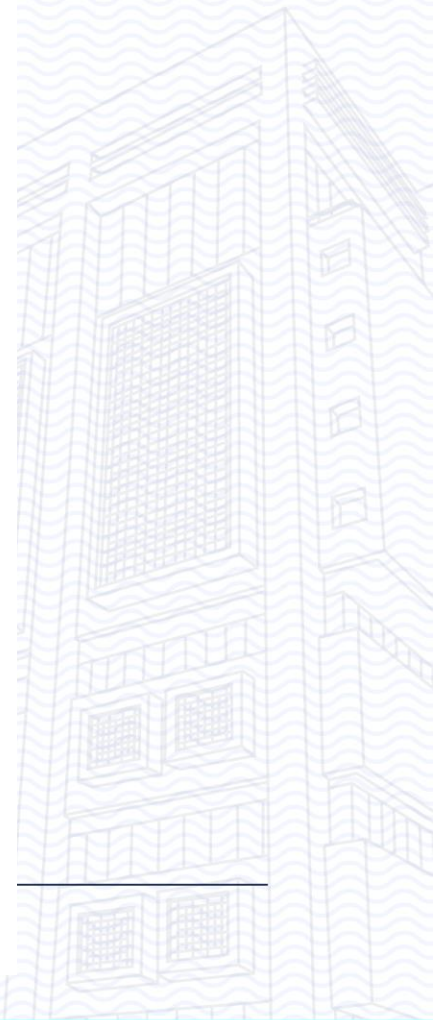


	20x1	20x0
ATIVO		
Circulante		
Caixa e Equivalentes de Caixa		
Caixa		
Banco		
Aplicação Financeira		
Valores a Receber		
Cotas Condominiais		
Créditos a Receber		
Adiantamento de salário		
Antecipação de Férias		
Antecipação de Décimo Terceiro Salários		
Adiamento a Fornecedores		
Ativo Verificado		

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

DEMONSTRATIVOS CONTÁBEIS.

Almoxarifado		
Material de Limpeza		
Material Administrativo		
Material Manutenção		
Despesas Antecipadas		
Apólice de Seguros a Vencer		
Assinaturas e periódicos a vencer		
Não Circulante		
Realizável a Longo Prazo		
Aplicações Financeiras		
Cotas Condominiais Parceladas		
Depósitos Judiciais		
Prêmio de Seguros a apropriar		
Investimentos		
Investimentos Permanentes		
Imobilizado		
Terrenos		
Edificações		
Móveis e Utensílios		
Construções em andamento		
Máquinas e equipamentos		
Veículos		
(-) <u>Depreciação Acumulada</u>		
Intangível		
Direitos de Uso de Softwares		
(-) Amortização Acumulada		



MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

DEMONSTRATIVOS CONTÁBEIS.



	20x1	20x0
PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONDOMINIAL		
Circulante		
Fornecedores de bens e serviços		
Obrigações com Pessoal Próprio		
Ordenados e Salários a pagar		
Provisões de Férias e Décimo Terceiro		
Pensão Alimentícia a Depositar		
Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Tributárias		
Provisão para INSS s/ Folha de Pagamento		
Provisão para FGTS s/Folha de Pagamento		
Provisão para PIS s/Folha de Pagamento		
Retenções Tributárias a Recolher		
Empréstimos e Financiamentos		
Empréstimos Bancários		
Financiamentos de bens		
Juros a pagar		
Outras Contas a Pagar		
Parcelamento de Tributos / Parcelamento de contas de Consumo/Concessionárias		
Não Circulante		
Empréstimos e Financiamentos		
Empréstimos Bancários		
Financiamentos de bens		
Juros a pagar		
Outras Contas a Pagar		
PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONDOMINIAL		
Patrimônio Social		
Outros Fundos		
Superávit Acumulado		
Superávit do Período		
(-) Déficit Acumulado		
(-) Déficit do Período		

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

DEMONSTRATIVOS CONTÁBEIS.

II. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO



	20x1	20x0
RECEITAS OPERACIONAIS		
Cotas Condominiais Ordinária		
Cotas Condominiais Extraordinária		
Cotas Fundo de Reserva		
Cotas Outros Fundos		
Outras Receitas		
Aluguel		
Multas, Juros e Acréscimos Moratórios – Cota Ordinária		
Multas, Juros e Acréscimos Moratórios – Cota Extraordinária		
Multas, Juros e Acréscimos Moratórios – Fundo de Reserva		
Outras Receitas		
DESPESAS OPERACIONAIS		
Despesas com Pessoal Próprio		
Despesas Administrativas		
Despesas Fiscais e Tributárias		
Despesas de Manutenção Patrimonial		
Resultado Financeiro Líquido (Receita e de Despesa Financeira)		
Outras Despesas		
SUPERÁVIT/DÉFICIT DO PERÍODO		

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

DEMONSTRATIVOS CONTÁBEIS.

III. DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

A DFC **deverá** ser elaborada pelo **Método Direto**

	20x1		20x0	
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais				
Recursos Recebidos				
Cotas Condominiais				
Aluguéis				
Multas				
Receita Financeira				
Outras receitas				
Pagamentos Realizados				
Remuneração do Síndico				
Salário e Ordenados				
Honorários Profissionais				
Utilidades e concessionárias				
Serviços e materiais de Manutenção				
Tributos e Despesas Bancárias				
(=) Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais				
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento				
Venda de imobilizado				
Recebimento de Empréstimos				
Aplicações em renda fixa ou variável				

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Demonstrações Contábeis:

1. Balanço Patrimonial.
2. Demonstração do Resultado do Período.
3. Demonstração dos Fluxos de Caixa, exclusivamente pelo método Direto.
4. Notas Explicativas.

OBS.: SUGESTÃO DA AUDIÊNCIA QUE TENHA O DMPL.

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Demonstrações Contábeis:

1. Adoção do regime de competência.
2. Base comparativa em dois períodos(Ano X1 e X2).
3. A palavra “Lucro” será substituída por “Superávit”.
4. A palavra “Prejuízo” será substituída por “Déficit”.
5. A palavra “Patrimônio Líquido” será substituída por “Patrimônio Líquido Condominial”
6. A palavra “Capital Social” será substituída por “Patrimônio Social”.
7. É admissível a utilização de contas de compensação.

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Demonstrações Contábeis:

1. A “Receita Condominial” será demonstrada de forma segregada em:
 - a. Receita Condominial Ordinária;
 - b. Receita Condominial Extraordinária;
 - c. Fundo de Reserva; e,
 - d. Outros Fundos.

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Demonstrações Contábeis:

1. A “**Receita Serviços Específicos**” será demonstrada de forma segregada, considerando Receita Financeira; Receita Publicidade e Propagandas; Receita Aluguéis; e, Outras Receitas, que podem ser detalhadas para melhor compreensão.
2. As “**despesas**” devem ser segregadas entre o custeio das atividades ordinárias e extraordinárias, permitindo a compreensão pelos condôminos.

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Demonstrações Contábeis:

Quanto às **Notas Explicativas**, além do que está previsto na norma e que já é usual, **destacamos**:

- os critérios e procedimentos administrativos e judiciais de cobrança da inadimplência
- os critérios de apuração das cotas condominiais e das despesas;
- composição, uso e recomposição do Fundo de Reserva e de Outros Fundos instituídos.
- Informar sobre a adoção da norma.

MINUTA DA NORMA EM AUDIÊNCIA PÚBLICA

Demonstrações Gerenciais:

1. Proposta de Orçamento Anual (orçado atual “**versus**” orçado ano anterior)
2. Relatório de Execução Orçamentária (orçado “**versus**” realizado)
3. Outras demonstrações e outros relatórios podem ser criados pelos profissionais.

FRAUDES E PROBLEMAS EM CONDOMINIOS:



Fraude em condomínio 02 07 24

• 02/07/2024

Após operação contra síndico, advogado explica o que condôminos devem fazer para fiscalizar custos

Um ex-síndico de um condomínio de luxo foi alvo da operação policial que apreendeu móveis, um grande volume de dinheiro e documentos de imóveis nessa sexta-feira (28) no bairro Guaxuma, em Maceió. A ação aconteceu após denúncias sobre a ocorrência de diversos crimes financeiros e patrimoniais.

O advogado César Nantes conversou com [a reportagem da TV Pajuçara](#) nessa sexta-feira (28) e explicou o que os moradores de condomínios devem fazer para fiscalizar as contas. Assista à entrevista completa abaixo:

"A maioria dos condomínios possui receitas e despesas maiores do que muitas empresas. Então a fiscalização é necessária, principalmente por parte do Conselho ou dos condôminos, que precisam participar das assembleias, analisar os balancetes, e quando existir suspeitas e indícios, eles podem contratar uma auditoria, convocar uma assembleia com 1/4, ou quando há documentos e provas, podem registrar o boletim de ocorrência, que vai instruir o inquérito e o processo criminal", disse.

FRAUDES E PROBLEMAS EM CONDOMINIOS:

Após operação contra síndico, advogado explica o que condôminos devem fazer para fiscalizar custos

Nantes também destacou o que pode acontecer com o síndico que comete o crime de se apropriar indevidamente de bens e valores. "O síndico pode responder pela apropriação indébita, com pena de reclusão com 1 a 4 anos, e multas, e também pode responder no âmbito cível, que é para restituir para o condomínio aquele valor quando trânsito da sentença é julgado".

"O quórum nas assembleias vêm diminuindo, e os condôminos precisam, é necessário, é o patrimônio deles. É muito dinheiro. Então fiscalizem, analisem os balancetes, participem das assembleias, questionem, até porque o síndico, por código civil, é obrigado a chamar assembleia anual de prestação de contas, mas também tem que prestar conta quando os condôminos têm alguma dúvida. É muito importante a figura do Conselho Fiscal. Ele está ali com as pastas, tem que questionar e em assembleia emitir um parecer favorável ou não para as contas", continuou.

Acesso em 02 07 24: <https://www.ocondominio.com.br/noticias/4395/fraude-em-condominio>

FRAUDES E PROBLEMAS EM CONDOMINIOS:



Fraude - TJSP mantém condenação de síndico que desviou mais de R\$ 400 mil em 05 03 23

A 8ª Câmara de Direito Criminal do Tribunal de Justiça de São Paulo **manteve a condenação do síndico de um condomínio pela apropriação indébita de cerca de R\$ 406 mil, o que resultou em uma pena de três anos, um mês e dez dias de prestação de serviços à comunidade**, bem como prestação pecuniária a ser paga ao condomínio no valor de R\$ 100 mil.

Segundo a denúncia, o réu, que é sócio de uma administradora de condomínio e síndico do edifício vítima, **teria se apropriado por 47 vezes de valores que passaram de R\$ 406 mil.**

FONTE: Clique [aqui](#) para ler o acórdão Processo 0076781-25.2014.8.26.0050

<https://www.conjur.com.br/2023-mar-05/tj-sp-mantem-condenacao-sindico-desviou-400-mil/> 28 10 24

FRAUDES E PROBLEMAS EM CONDOMÍNIOS:



Fraude - TJSP mantém condenação de síndico que desviou mais de R\$ 400 mil em 05 03 23

(...) Na oportunidade mencionada no item 03, ou seja, no dia 05 de novembro de 2012, o denunciado, **se valendo das funções de síndico e sócio gerente da empresa administradora, se apropriou da quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), transferindo tal valor da conta bancária do Condomínio Edifício Plaza Regency Residence para a conta de titularidade do Condomínio Residencial R. N. Vivienda, administrado por sua empresa** (fls. 54).

(...) Nas oportunidades mencionadas no item 06, ou seja, nos dias 26 de novembro de 2012 e 25 de fevereiro de 2013, ALEXANDRE, **se valendo das funções de síndico e sócio gerente da empresa administradora, transferiu, indevida e respectivamente, as quantias de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) e de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), pertencentes ao Condomínio Edifício Plaza Regency Residence Service, para a conta bancária de titularidade de sua esposa, Izabel da Silva Monzone** (fls. 54 e 55).

FRAUDES E PROBLEMAS EM CONDOMINIOS:

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante de tudo o quanto aqui exposto, consubstanciado por farta documentação suporte de todas as ações ilegais perpetradas pelos Síndicos, Sub-Síndicos, Conselhos Fiscais e a Administradora do Condomínio, que causaram um prejuízo financeiro aos Condôminos do Sub-Condomínio [REDACTED], dá-se por encerrada esta etapa do trabalho, com a apresentação do Parecer Técnico Contábil, para seu conhecimento e providências.

Perfaz o valor a ser ressarcido aos cofres do Sub-Condomínio [REDACTED] a monta de R\$ 944.529,58 (novecentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e vinte e nove reais e cinquenta e oito centavos) sem a dobra referente ao indébito, detalhando-se os valores que compõem o total a ser ressarcido:

SUB-CONDOMÍNIO [REDACTED] LEVANTAMENTO DOS VALORES A SEREM RESSARCIDOS

IDENTIFICAÇÃO DO PONTO ABORDADO	VALOR A SER RESSARCIDO
INADIMPLÊNCIA CANCELADA	126.107,36
DESVIO DE FINALIDADE DAS TAXAS EXTRAS	206.525,54
PAGAMENTO COMO DESPESA ORDINÁRIA DA TAXA DE REPASSE	393.803,03
PAGAMENTOS A SERVIÇOS NÃO FINALIZADOS	58.536,00
PAGAMENTOS INDEVIDOS COM MESMA NOTA FISCAL	74.836,80
PAGAMENTOS NELIGENCIADOS PELO SÍNDICO	62.406,73
OBRAS NA CHURRASQUEIRA	22.314,12
TOTAL DO LEVANTAMENTO DOS VALORES A SEREM RESSARCIDOS	944.529,58

Ciente da valiosa responsabilidade pela rigorosa apuração dos fatos contábeis aqui expostos e esperando ter alcançado o nível de responsabilidade a mim confiado, permaneço ao inteiro dispor de V. Sa., para dirimir quaisquer dúvidas suscitadas, assim como complementar informações que se achem convenientes.



“se não puder voar, corra. Se não puder correr, ande. Se não puder andar, rasteje, mas continue em frente de qualquer jeito”.

Martin Luther King.



OBRIGADO!!!

WELLINGTON
CRUZ



29/10 10h

PERSPECTIVAS E OPORTUNIDADES DA ITG 2005 CONTABILIDADE DE CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Debatedores:



ROBERTO AURÉLIO MERLO
Contador e Vice-Presidente da
Câmara Técnica do CRCSC.



ALFEU ANTÔNIO AGOSTINETT
Contador, Empresário Contábil
Professor e Conselheiro CRCSC.



MILENA PROPP
Contadora, Empresária, Coordenadora
da Comissão CRCSC e membro da
Comissão CRCSC Voluntário.

**WELLINGTON DO
CARMO CRUZ**
Contador e Coordenador
adjunto da Vice-presidência
Técnica do CFC.



@crcscoficial



*A força contábil unida
pela valorização.*



Transmissão ao VIVO
pelo canal do CRCSC