

# ADEMI BAHIA

ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DA BAHIA

## Cozy Homes para ser feliz no... trabalho!

As mudanças de comportamentos da sociedade estão a acontecer e o setor imobiliário está antenado a elas. Algumas tendências mostram que chegaram para ficar, como o home office. A flexibilidade e conforto de trabalhar em casa, sem a necessidade de deslocamento e uma dose de estresse dos grandes centros urbanos, fizeram 73% dos brasileiros ficarem satisfeitos com o trabalho no seu lar, de acordo com pesquisa da Faculdade de Economia e Administração da Universidade de São Paulo (FEA-USP) e Fundação Instituto de Administração (FIA).

Se no início da pandemia o escritório foi improvisado, hoje ele já é um dos ambientes planejados e decorados da casa e sua existência é um fator decisivo para a compra de um imóvel. Segundo a Hibou, o brasileiro aumentou em 31,4% o seu desejo por este espaço, de acordo com a pesquisa Casa do Futuro, realizada pela empresa de pesquisa e monitoramento de mercado e consumo.

Com o home office, veio a priorização do conforto das casas. Confinadas, as pessoas passaram a olhar para sua moradia de outra forma, o que gerou novas necessidades. Na rede social Tik Tok, por exemplo, a hashtag #cozyhomes (casas aconchegantes, em português) conta com aproximadamente 23 milhões de visualizações.



Analisando o mercado imobiliário baiano, se o trabalho remoto se tornou uma realidade, podemos fazê-lo de qualquer lugar, inclusive das nossas casas que antes serviam apenas para temporadas de férias. No litoral norte, o crescimento de vendas aumentou cerca de quatro vezes no período da pandemia, fora o número de lançamentos de imóveis e loteamentos. Outras regiões do Estado, a exemplo da região Sudoeste, também foram contempladas com esse crescimento.

Estamos muito satisfeitos com o que temos visto de incorporadoras e construtoras associadas da Ademi-BA. Atentos para o que a sociedade quer e precisa, inserimos o mercado imobiliário baiano na vanguarda das tendências, com a entrega de imóveis que contemplam as necessidades e desejos dos baianos.

**juntos construímos dias melhores.**



**Cláudio Cunha**  
PRESIDENTE DA ADEMI-BA

Rua Alceu Amoroso Lima, 470, Sala 901  
Empresarial Niemeyer  
Caminho das Árvores - Salvador - BA  
3273-8130 | ademi@ademi-ba.com.br

**GESTÃO** A contabilidade é um dos temas que exigem atenção de síndicos e administradores, principalmente quando o assunto é obrigação tributária

# Condomínio com pagamento de tributos em dia evita multa

Fotos: Olga Leiria / Ag. A TARDE



Ramos usa planilha para organizar o orçamento



Oliveira recomenda contratação de administradora para 'o tratamento de folha e o recolhimento de impostos'

## RUAN AMORIM\*

Residir em condomínios já é a realidade de muitos brasileiros. E, cada vez mais, esses conjuntos residenciais têm crescido, seja em quantidade, tamanho ou complexidade administrativa. A contabilidade é um dos temas que exigem dos síndicos e administradores muita atenção, sobretudo, quando o assunto é a obrigação tributária.

O regime tributário, por sua vez, consiste em um conjunto de leis e regras que estabelecem o tipo de tributação que uma pessoa jurídica precisa cumprir. É a partir dele que se determina quais tributos uma organização deve pagar. Mas o que isso tem a ver com os condomínios, uma vez que possuem CNPJ, porém não são considerados pessoas jurídicas diante da legislação vigente?

Esse é o questionamento que você, leitor, pode já ter feito. Para sanar a dúvida, o administrador, advogado e sócio-fundador do escritório de mesmo nome, que atua com assessoria jurídica para condomínios, André Torres, explica qual a relação desse tipo de residencial com o pagamento de tributos.

Segundo o advogado, os condomínios de edificação não são prestadores de serviço e não geram lucro, o que é necessário para que se enquadre em um dos três regimes tributários: Lucro Presumido, Lucro Real e Simples Nacional. Mas, mesmo assim, eles devem pagar alguns tributos.

“Os condomínios são obrigados a se inscrever no CNPJ, se auferirem ou pagarem rendimentos do trabalho assalariado sujeitos à

incidência de Imposto de Renda na Fonte”, explica Torres.

O consultor jurídico destaca que, apesar de condomínios serem isentos de imposto de renda, os fatos geradores, oriundos de receitas praticadas pelas pessoas físicas ou jurídicas que se relacionam com o residencial, não são.

## OBRIGAÇÕES DE UM CONDOMÍNIO

**FGTS** Apenas se o condomínio conta com funcionários contratados

**INSS** Deve ser realizado para todos os profissionais contratados.

**PIS/PASEP** Só deve ser pago caso o condomínio tenha empregados

**COFINS** Quando há contratação de prestadores de serviço com valor acima de R\$ 215,05 por nota fiscal

**ISSQN** Cobrado durante a contratação de autônomos, mas isso varia conforme o município

**CSLL** Realizada no caso de contratação de prestadores de serviços

**DECLARAÇÕES** Os condomínios de edificações, por não se caracterizarem como pessoas jurídicas, estão dispensados da apresentação das declarações: DIPJ, DCTF, DACON

ANDRÉ TORRES, ADVOGADO

“Sendo assim, a arrecadação obtida com a exploração comercial e locação das áreas comuns, deverá ser tributada em nome de cada um dos condôminos, visto que para estes, serão considerados como receitas tributáveis, na fração ideal da área que lhes pertence”, diz.

## Sem dor de cabeça

Por isso, os síndicos devem estar atentos às transações financeiras que devem ser realizadas para evitar dores de cabeça por causa das possíveis penalidades devido ao não cumprimento do prazo de pagamento dos impostos. De acordo com o síndico profissional Rildo Oliveira, que atua no condomínio Serra do Vale, para que esse tipo de transtorno seja evitado algumas ações são necessárias:

“É importante que o síndico contrate uma boa administradora de condomínios que realize o tratamento de folha de pagamento e, principalmente, o recolhimento de impostos para que não gere passivos para o conjunto residencial. O síndico, embora não tenha que necessariamente ser um especialista nessa área, precisa entender o essencial para que o trabalho da contabilidade seja conferido”, explica Oliveira

Quem concorda com ele é o também síndico profissional André Ramos, que atua no edifício Gilberto Machado Bahia. Para que os impostos estejam em dia, ele conta que uma planilha orçamentária é usada. “Trabalhamos diariamente verificando e realizando pagamentos de impostos e tributos, para evitar possíveis multas e juros”, afirma Ramos.

Ramos diz que toda ação

em relação ao pagamento de impostos deve ser feita com cautela. Segundo ele, é importante “conferir CNPJ, datas e valores dos pagamentos, tendo em vista que não trabalhamos só com um condomínio. Estes documentos são fundamentais. Além disso, para evitar atrasos, eu lanço os pagamentos com antecedência. O síndico deve ter muita atenção sobre este assunto”, esclarece.

Ser atento aos impostos evita muitos transtornos, isso é o que explica Torres. De acordo com o advogado, o condomínio deve prestar suas obrigações tributárias dentro do prazo estabelecido pelo eSocial. Atrasar ou não enviar as informações corretas pode resultar em uma multa administrativa. Mesmo diante desse cenário, muitos conjuntos residenciais falham em cumprir os prazos.

“O que acontece é que muitos condomínios não estão devidamente aparelhados com uma estrutura jurídica e contábil adequada, desconhecendo as normas. Logo, podendo trazer sérios prejuízos aos seus condôminos em uma eventual fiscalização”, enfatiza o advogado Torres.

Para evitar os prejuízos, Oliveira diz que em todos os anos faz provisões para a elaboração da previsão orçamentária. “Esta peça contábil, precisa conter todos os gastos que o condomínio irá realizar no exercício seguinte, se o mesmo não for de forma fidedigna, certamente, o gestor terá dores de cabeça no decorrer do ano e sua credibilidade estará em risco”, esclarece.

\*SOB SUPERVISÃO DA EDITORA CASSANDRA BARTELO