

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO SÓCIO ECONÔMICO  
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**FERNANDA GRASIELA PEREGO**

**A RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DOS CONDOMÍNIOS NAS RETENÇÕES  
DOS TRIBUTOS NA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS: UM ESTUDO DE CASO EM  
UM CONDOMÍNIO DE FLORIANÓPOLIS**

**FLORIANÓPOLIS  
2007**

**FERNANDA GRASIELA PEREGO**

**A RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DOS CONDOMÍNIOS NAS RETENÇÕES  
DOS TRIBUTOS NA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS: UM ESTUDO DE CASO EM  
UM CONDOMÍNIO DE FLORIANÓPOLIS**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina como um dos pré-requisitos para a obtenção do grau de bacharel em Ciências Contábeis.

Orientadora: Prof<sup>ª</sup>: Dra. Maria Denize Henrique Casagrande.

**FLORIANÓPOLIS**  
**2007**

**FERNANDA GRASIELA PEREGO**

**A RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DOS CONDOMÍNIOS NAS RETENÇÕES  
DOS TRIBUTOS NA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS: UM ESTUDO DE CASO EM  
UM CONDOMÍNIO DE FLORIANÓPOLIS**

Esta monografia foi apresentada como trabalho de conclusão de curso de Ciências Contábeis na Universidade Federal de Santa Catarina, obtendo a nota (médias) de \_\_\_\_\_, atribuída pela banca constituída pela orientadora e membros abaixo.

**Florianópolis, 28 de novembro de 2007.**

---

Professora Dra. Elisete Dahmer Pfitscher  
Coordenadora de Monografias do Departamento de Ciências Contábeis, UFSC

Professores que compuseram a banca:

---

Professora Dra. Maria Denize Henrique Casagrande (Orientadora)

---

Professor Pedro José Von Mecheln Dr.

---

Professor Sérgio Murilo Petri Dr.

**Florianópolis  
2007**

*“Se eu vi mais longe, foi por estar de pé sobre  
ombros de gigantes.”*

*Isaac Newton*

Dedico este trabalho a:

Minha mãe Zaira  
Meu pai Pedro  
Meus Irmãos Cassiano e Viviana  
Meu noivo Paulo.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço primeiramente a Deus, pela vida, saúde e garra para atingir meus objetivos.

Aos meus pais, pelo apoio, pela orientação e confiança para seguir o caminho correto.

Ao meus irmãos pela ajuda, carinho e incentivo.

Ao meu noivo, pela compreensão nas minhas ausências, paciência, amor e carinho.

Aos funcionários da Suporte Administração de Condomínios por todo apoio, amizade e fornecimento das informações para este trabalho.

A síndica do Condomínio São Jorge Sra. Fátima pela confiança em realizar a pesquisa no condomínio.

A Professora, Maria Denize pelo incentivo, ensinamentos e competência.

Aos professores que compuseram a banca.

A Universidade Federal de Santa Catarina, aos professores, amigos, familiares que colaboraram direta e indiretamente, Obrigada.

## RESUMO

PEREGO, Fernanda Grasiela. **A responsabilidade tributária dos condomínios nas retenções dos tributos na contratação de serviços: Um estudo de caso em um condomínio de Florianópolis.** 2007, 62 páginas. Monografia. Curso de Ciências Contábeis. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis/SC.

Este estudo teve como objetivo identificar os tributos retidos, apresentar os cálculos destes, especificando todas as obrigações tributárias presentes nos serviços prestados em um condomínio de Florianópolis/SC. A partir de 2002 com as alterações no Código Civil e criação de Instruções Normativas e Leis pertinentes ao tema, os condomínios passaram a cumprir obrigações fiscais antes inexistentes. No estudo de caso em pauta, a retenção na fonte pagadora serviu como ponto de partida para a realização da pesquisa. Os serviços analisados são referentes à vigilância e segurança orgânica, limpeza e conservação, serviços de jardinagem e a prestação de trabalho de síndico. A contabilidade do condomínio deduz na fonte pagadora os tributos retidos das esferas federais e municipais e responsabiliza-se pelo pagamento e as informações declaradas a cada órgão competente. Serviu de vital importância na identificação dos tributos retidos nos serviços contratados e a apresentação dos processos envolvidos nos serviços sujeitos à retenção na fonte.

Palavras-chaves: Retenções de Tributos. Obrigações Tributárias. Condomínio de Florianópolis.

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Valores de Serviços e Retenções .....	46
Tabela 2	Percentual de Retenção - Lei nº. 10.833/03 .....	48
Tabela 3	Retenções de Contribuintes Individuais .....	52



## LISTA DE QUADROS

Quadro 1	Tipos de Tributos .....	25
Quadro 2	Níveis de Impostos .....	20
Quadro 3	Contratos Firmados .....	46

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Modelo da Guia de Previdência Social – GPS .....	47
Figura 2	Modelo de Documento de Arrecadação de Receitas Federais – DARF .....	49

## LISTA DE ABREVIATURAS

<b>Abreviatura</b>	<b>Nomenclatura</b>
AGO	Assembléia Geral Ordinária
CF	Constituição Federal
CMC	Cadastro Municipal de Contribuintes
CNAE	Código Nacional de Atividades Econômicas
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
COFINS	Contribuição para o Financiamento de Seguridade Social
CPF	Cadastro de Pessoa Física
CSLL	Contribuição Social sobre Lucro Líquido
CST	Coordenadoria do Sistema de Tributação
CTN	Código Tributário Nacional
DAM	Documento de Arrecadação Municipal
DARF	Documento de Arrecadação de Receitas Federais
DIPJ	Declaração de Imposto de Renda de Pessoa Jurídica
DIRF	Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte
DOU	Diário Oficial da União
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
GFIP	Guia de Recolhimento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e Informações à Previdência Social
GIF	Guia de Informações Fiscais
GPS	Guia de Previdência Social
ICMS	Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual, Intermunicipal e de Comunicação.
IE	Imposto de Exportação para o Exterior de Produtos Nacionais ou Nacionalizados
II	Imposto de Importação de Produtos Estrangeiros
IN	Instrução Normativa
INSS	Instituto Nacional de Seguridade Social
IOF	Imposto Sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou Relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IPI	Imposto Sobre Produtos Industrializados
IPTU	Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana
IPVA	Imposto Sobre a Propriedade de Veículos Automotores
IR	Imposto de Renda
IRPF	Imposto de Renda de Pessoa Física
IRPJ	Imposto de Renda de Pessoa Jurídica
IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte
ISS	Imposto Sobre Serviços
ITBI	Imposto de Transmissão de Inter Vivos de Bens Imóveis

ITCD	Imposto Sobre a Transmissão Causa Mortis e Doações
ITR	Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural
MTE	Ministério do Trabalho e Emprego
MP	Medida Provisória
MPS	Ministério da Previdência Social
NF	Nota Fiscal
PASEP	Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público
PFN	Procuradoria da Fazenda Nacional
PIS	Programa de Integração Social
PJ	Pessoa Jurídica
RAT	Riscos Ambientais do Trabalho
RFB	Receita Federal do Brasil
RIR	Regulamento do Imposto de Renda
SEFIP	Sistema Empresa de Recolhimento do FGTS e Informações à Previdência Social
SEFINNET	Sistema Eletrônico de Declaração de ISS
SIMPLES	Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e das Empresas de Pequeno Porte
SRF	Secretaria da Receita Federal
UFIR	Unidade Fiscal de Referência

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>15</b>
1.1 Considerações Iniciais.....	15
1.2 Tema e Problema.....	16
1.3 Objetivos.....	17
1.3.1 Objetivo Geral.....	17
1.3.2 Objetivos Específicos.....	17
1.4 Justificativa.....	17
1.5 Metodologia da Pesquisa.....	18
1.6 Organização do Trabalho.....	20
<b>2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....</b>	<b>21</b>
2.1 Contabilidade Tributária.....	21
2.2 Definição de Tributos.....	23
2.3 Espécie de Tributos.....	24
2.4 Fato Gerador.....	27
2.5 Contribuinte ou Responsável.....	27
2.6 Base de Cálculo.....	28
2.7 Alíquotas.....	29
2.8 Conceituação de Condomínios.....	29
2.8.1 Breve Histórico.....	30
2.8.2 Definições de condomínios.....	30
2.8.3 Constituição dos condomínios.....	31
2.8.4 Representante dos condomínios.....	32
2.8.5 Personalidade Jurídica e obrigações legais dos condomínios.....	33
2.9 Tributos retidos pelos Condomínios.....	35
2.9.1 Retenção do PIS, COFINS e CSLL na prestação de serviços.....	35
2.9.2 Retenção do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF).....	37
2.9.3 Retenção Instituto Nacional de Seguro Social (INSS) ao pagamento de pessoas físicas.....	38
2.9.4 Retenção Instituto Nacional de Seguro Social (INSS) ao pagamento de pessoas jurídicas.....	41
2.9.5 Retenção de Imposto Sobre Serviços (ISS).....	43
<b>3 ESTUDO DE CASO: RETENÇÕES DOS TRIBUTOS EM SERVIÇOS PRESTADOS NO CONDOMÍNIO.....</b>	<b>46</b>
3.1 Apresentação do Condomínio.....	46
3.2 Retenções de Tributos e Contribuições dos Serviços Terceirizados por Pessoa Jurídica.....	47
3.2.1 Retenção do INSS de Pessoas Jurídicas.....	48
3.2.2 Retenção do PIS/COFINS/CSLL.....	49
3.2.2.1 Obrigações Acessórias - DIRF.....	51
3.2.3 Retenção do ISS Pessoa Jurídica.....	51

<i>3.2.3.1 Obrigações Acessórias – GIF</i> .....	52
<i>3.3 Retenção do INSS de Pessoas Físicas</i> .....	53
<i>3.3.1 Obrigações Acessórias - SEFIP</i> .....	54
<i>3.4 Retenção do ISS Pessoa Física</i> .....	55
<b>4 CONSIDERAÇÕES FINAIS E SUGESTÕES</b> .....	<b>56</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>58</b>
<b>APÊNDICES</b> .....	<b>62</b>
<b>ANEXOS</b> .....	<b>63</b>

# 1 INTRODUÇÃO

Neste capítulo serão apresentados os aspectos introdutórios sobre a realização do trabalho, tratar do tema proposto e do problema, seus objetivos, justificativa, e metodologia utilizada para a execução da pesquisa, as limitações do estudo e sua organização.

## 1.1 Considerações Iniciais

A partir de 2002 com as alterações Lei nº. 10.406/02 e criação de Instruções Normativas e Leis pertinentes ao tema, os condomínios vêm sendo tratados como pessoas jurídicas com responsabilidades tributárias, com grande complexidade como na maioria das empresas.

Os condomínios brasileiros desempenham atualmente, obrigações de pessoas jurídicas, como se fossem grandes empresas, descaracterizando seu principal objetivo que é de oferecer bem-estar, segurança e conforto para os cidadãos que optam por este tipo de moradia. Diferentemente das empresas, os condomínios não têm fins lucrativos e não são fontes geradoras de receita.

Hoje, atendendo as normas vigentes no país, os condomínios precisam cumprir algumas leis, medidas provisórias, normas e decretos que influem diretamente na administração condominial, incluindo rotinas trabalhistas, previdenciárias e recolhimentos dos mais diversos encargos e impostos sujeitos à retenção na fonte dos serviços contratados.

Ao fazer a contratação dos serviços, os condomínios, por lei, realizam a retenção dos impostos e contribuições previstos nas diversas legislações que serão vistas no decorrer da pesquisa.

A contabilidade ao efetuar o pagamento aos prestadores de serviços do condomínio, realizam as retenções de alguns tributos, deduzindo-as do valor total dos seus fornecedores, pagando apenas o valor líquido das notas fiscais (NFs) ou recibos e repassam esses valores aos órgãos competentes tais como: Receita Federal, Prefeituras e Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS).

Percebe-se a grande preocupação dos condomínios em buscar informações atualizadas com a legislação pertinente ao assunto, para tomar as providências quanto às contratações, pagamentos e recolhimentos dos tributos dos serviços sujeitos à retenção na fonte.

## 1.2 Tema e Problema

O tema do trabalho versa sobre as retenções dos impostos e contribuições dos serviços sujeitos à retenção na fonte dos prestadores de serviços contratados em condomínios. O problema questiona: *Quais são as obrigações tributárias nas retenções dos tributos dos serviços contratados em um condomínio?*

Sabe-se que é crescente o aumento de condomínios no Brasil. O município de Florianópolis não foge a esta realidade, por ser uma cidade turística e com grande procura de moradia e hospedagem no veraneio.

Os condomínios são um dos tipos de moradias que oferecem maior segurança e praticidade para as pessoas das grandes cidades e tornou-se a opção mais utilizada, ligado ao conforto e à gama de serviços prestados. Destacam-se nos condomínios os serviços de limpeza, vigilância, zeladoria e jardinagem, acarretando custos de manutenções.

Diante disto, os condomínios foram tomando características de pessoa jurídica, que por cumprimentos de leis, são obrigados a realizar retenções de alguns tipos de tributos de seus prestadores de serviços.

Para Zanluca (2007), a contratação de prestadores de serviço, não traz encargos tributários à empresa tomadora, porém esta deve ficar alerta com as retenções exigidas por lei (retenção de INSS, IRRF, PIS, COFINS, CSLL, ISS), pois se não as cumprir, deverá recolher os tributos, mesmo os não retidos.

Portanto os condomínios precisam estar atentos quanto à obrigatoriedade da retenção desses impostos na fonte, determinados a certas atividades de prestação de serviços profissionais realizados entre pessoas jurídicas e das contribuições de pessoas físicas sobre o serviço.



## 1.3 Objetivos

### 1.3.1 Objetivo Geral

O objetivo geral da pesquisa é identificar os tributos nos serviços sujeitos à retenção na fonte, mostrar os cálculos e especificar as obrigações tributárias que os condomínios possuem ao contratarem seus prestadores de serviços.

### 1.3.2 Objetivos Específicos

- Apresentar os conceitos e legislações pertinentes às retenções dos tributos em condomínios;
- Apresentar os tributos cuja retenção é de responsabilidade dos condomínios;
- Demonstrar os cálculos dos tributos envolvidos nas retenções.
- Identificar as obrigações acessórias no processo.

## 1.4 Justificativa

Em razão das alterações das Leis e Instruções Normativas que tratam sobre tributos, percebe-se a necessidade de estudar mais atentamente as exigências impostas aos condomínios.

Nos últimos tempos houve um aumento gradativo na legislação tributária no país em que os condomínios brasileiros precisam cumprir as mesmas obrigações como se fossem empresas. Sendo assim, existe a necessidade de um estudo mais aprofundado na área tributária em relação aos condomínios, principalmente no que se refere aos tributos envolvidos nas retenções das contratações de serviços prestados nos condomínios.

Devido ao crescimento significativo dos condomínios, tornou-se de vital importância para a administração local, o conhecimento das responsabilidades existentes nas exigências da legislação tributária.

Vale salientar que o não cumprimento adequado na execução das retenções de impostos e contribuições realizadas pelos condomínios podem acarretar em penalizações futuras.

É imprescindível o conhecimento sobre o assunto, exigindo cada vez mais profissionais especializados e competentes na área, por estar se tornando um ramo de atividade de grande interesse aos contabilistas e administradores. Também, a pesquisa é de muita valia para a acadêmica, por trabalhar na área pesquisada em uma administradora de condomínios, a fim de aprimorar os conhecimentos e aplicá-los de forma mais clara e transparente aos interessados no tema.

Isto posto, a pesquisa sobre o assunto, justifica-se pela finalidade de intensificar os conhecimentos e auxiliar a todas as pessoas envolvidas nesta área tais como: condôminos, síndicos, administradores, contadores, estudantes, professores, investidores e profissionais na área condominial.

### 1.5 Metodologia da Pesquisa

Para a elaboração do trabalho monográfico, é necessário saber quais os tipos de metodologias a serem aplicadas no decorrer da pesquisa de forma coerente, bem estruturada de modo a atingir os objetivos a serem alcançados. Para Longaray e Beuren (2006, p. 21),

o trabalho monográfico não deve ter como fim a adequação a um formalismo que evidencia o término de uma etapa da vida escolar e sim representar a estruturação dos conhecimentos adquiridos durante o curso, vivenciando com maior intensidade a aplicabilidade desses conhecimentos.

Uma das formas de se chegar ao conhecimento é pela pesquisa, que segundo Gil (1994, p. 19), pesquisa científica é o “procedimento racional e sistemático que tem como objetivo proporcionar resposta aos problemas que são propostos”.

Para compor a elaboração da pesquisa optou-se pelo modelo de Raupp e Beuren (2006, p. 79), “reportando-se às três categorias de tipologias de pesquisa quanto aos objetivos, aos procedimentos e à abordagem do problema”.

Considerando-se os objetivos elencados no trabalho pesquisado, a pesquisa tem caráter exploratório e descritivo. Exploratória no sentido de proporcionar maiores informações sobre o tema específico a ser investigado, identificando os impostos retidos na contratação dos

serviços e verificando os aspectos tributários pertinentes aos condomínios. Descritiva no caráter de proporcionar os conceitos sobre o tema, a legislação pertinente.

Descritiva que segundo Andrade (2002, apud RAUPP e BEUREN 2006, p. 81),

destaca que a pesquisa descritiva preocupa-se em observar os fatos, registrá-los, analisá-los, classificá-los e interpretá-los, e o pesquisador não interfere neles. Assim, os fenômenos do mundo físico e humano são estudados, mas não manipulados pelo pesquisador.

Para Gil (1999, apud RAUPP e BEUREN 2006, p. 80), “a pesquisa exploratória é desenvolvida com o objetivo de proporcionar uma visão geral acerca de determinado fato”.

Quanto aos procedimentos a pesquisa será bibliográfica que segundo Lakatos e Marconi (1991, p. 57), “trata-se do levantamento de toda a bibliografia já publicada e que tenha relação com o tema de estudo.” Para a realização do estudo foi construída uma abordagem introdutória sobre o tema com as teorias e conceitos abordados em livros, manuais, entre outros materiais adquiridos no decorrer do trabalho.

Ainda nos procedimentos, a pesquisa enquadra-se também como estudo de caso, por este trabalho estar concentrado em um único caso em um condomínio objeto do estudo, situado em Itacorubi no município de Florianópolis, o qual a administradora do condomínio forneceu todo material utilizado para a elaboração da pesquisa.

Segundo Bruyne, Herman e Schoutheete (1977, apud RAUPP e BEUREN, 2006, p. 84), “afirmam que o estudo de caso justifica sua importância por reunir informações numerosas e detalhadas com vista em apreender a totalidade de uma situação”.

Por fim, a pesquisa quanto a abordagem do problema, a pesquisa tem caráter quantitativo.

Conforme Richardson (1999, p. 80 apud RAUPP e BEUREN, 2006, p. 91)

os estudos que empregam uma metodologia qualitativa podem descrever a complexidade de determinado problema, analisar a interação de certas variáveis, compreender e classificar processos dinâmicos vividos por grupos sociais.

A pesquisa caracteriza-se como quantitativa por realizar o estudo de identificação dos tributos retidos nos serviços prestados, a apresentação dos cálculos sobre os valores dos tributos e o repasse destes aos órgãos competentes.

Diante disto, pode-se dizer que a pesquisa tem caráter descritivo, por meio de um estudo de caso desenvolvido de forma exploratória, através de fontes documentais do

Condomínio Parque São Jorge, coletadas na administradora do condomínio pela própria acadêmica. Dos documentos coletados, foram separados e analisados os que apresentam os dados do condomínio, as notas fiscais que identificam os valores retidos, os pagamentos das guias e documentos de arrecadação dos impostos federais e municipais e suas declarações a cada ente público.

## 1.6 Organização do Trabalho

A pesquisa está organizada em quatro capítulos. O primeiro capítulo apresenta a organização metodológica, trata das considerações iniciais, o tema e o problema, os objetivos gerais e específicos, a justificativa, a metodologia da pesquisa.

O segundo capítulo versa sobre a fundamentação teórica, trazendo os seguintes itens a serem abordados a saber: definição de contabilidade tributária, tributos, espécie de tributos, fato gerador, contribuinte ou responsável, base de cálculo, alíquotas, histórico e definição de condomínios, retenção dos tributos envolvidos na contratação dos serviços e prazos de recolhimentos.

O terceiro capítulo apresenta o estudo de caso do Condomínio Residencial Parque São Jorge, localizado no município de Florianópolis, seus prestadores de serviços, os tributos envolvidos demonstrando os cálculos e as obrigações tributárias necessárias a serem cumpridas.

Por último, as considerações finais e recomendações a futuros trabalhos.

## 2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Neste capítulo serão apresentados os conceitos relativos ao tema e ao objetivo do trabalho, mostrando os aspectos da contabilidade tributária, definição de tributos e sua classificação, base de cálculo, alíquotas, histórico e definição de condomínios, os tributos envolvidos nas retenções dos condomínios e prazos de recolhimentos dos tributos.

### 2.1 Contabilidade Tributária

Partindo dos questionamentos que surgem relacionados à carga tributária e seus aspectos específicos relacionados com a contabilidade, será abordado um estudo sobre este ramo da contabilidade, apresentando os conceitos e normas ligadas a legislação tributária.

Para definir contabilidade tributária, Fabretti (1999, p. 25) “é o ramo da contabilidade que estuda e aplica na prática os conceitos, princípios e normas básicas da contabilidade e da legislação pertinente, de forma simultânea e adequada”.

Conforme Oliveira (2003, p. 17),

A contabilidade é a ciência que possui por objeto a mensuração do Patrimônio das Entidades, que consiste em um conjunto de bens, direitos e obrigações com terceiros, é óbvio que deve ser entendida como uma importante ferramenta informacional das consequências das práticas e políticas tributárias praticadas pelo governo.

Também pode-se destacar que é o campo que estuda e controla as obrigações tributárias da empresa em consonância com a legislação tributária de forma que possibilite ao empresário analisar a carga de tributos recolhidos pela empresa.

Este conceito dado pelo Código Tributário Nacional Lei nº. 5172/66 (apud FABRETTI, 1999, p. 26), com relação à legislação tributária, o art. 96 elucida que “compreende as leis, os tratados e convenções internacionais, os decretos e as normas complementares que versem, no todo ou em parte, sobre tributos e relações jurídicas a eles pertinentes”.

Esta ramificação da contabilidade serve de suporte para as empresas no sentido de saber a aplicabilidade da legislação tributária, mostrando a forma das previsões do valor a ser arrecadado aos cofres públicos de todas as esferas, prevenindo as empresas a tomarem

decisões desnecessárias quanto ao seu fluxo de caixa para a quitação dos tributos até a data de vencimento.

Os principais objetivos da contabilidade podem ser elencados da seguinte forma segundo Oliveira (2003, p. 34):

- Apurar com exatidão o resultado tributável – ou do lucro real – de determinado exercício fiscal, com base na legislação pertinente, para cálculo e formação das provisões contábeis destinadas ao pagamento dos tributos incidentes sobre o lucro da entidade;
- O registro contábil das provisões relativas aos tributos a recolher, em obediência aos Princípios Fundamentais de Contabilidade, pois como parte integrante do sistema de informações da empresa, a Contabilidade Tributária tem a responsabilidade de informar, correta e oportunamente, o valor das diversas provisões para recolhimento dos tributos, de acordo com o princípio contábil da competência de exercícios;
- Escrituração dos documentos fiscais em livros fiscais próprios ou registros auxiliares, para apurar e determinar o montante do tributo a ser recolhido dentro do prazo após encerramento do período de apuração;
- Preenchimento de guias de recolhimento, informando ao Setor Financeiro e de Contas a Pagar da entidade sobre o valor e os prazos de recolhimento, além de emitir e providenciar a entrega aos respectivos órgãos competentes dos formulários estabelecidos pela legislação pertinente;
- Orientação fiscal para todas as unidades da empresa (filiais, fábricas, departamentos) ou das sociedades coligadas e controladas. A correta orientação fiscal e tributária para as demais unidades ou empresas pode representar relevantes economias com os impostos. Ex: o local da instalação da fábrica, ou mesmo o local de origem de determinadas matérias-primas, pode significar menor carga tributária;
- Orientação, treinamento e constante supervisão dos funcionários do setor de impostos.

Os objetivos da contabilidade tributária segundo Fabretti (1999, p. 27),

o objeto da contabilidade tributária é apurar com exatidão o resultado econômico do exercício social, demonstrando-o de forma clara e sintética, para em seguida, atender de forma extra contábil as exigências das legislações do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) determinando a base de cálculo fiscal para a formação das provisões destinadas ao pagamento desses tributos, as quais serão abatidas do resultado econômico (contábil), para determinação do lucro líquido à disposição dos acionistas, sócios ou titular de firma individual.

Os conceitos e objetos da contabilidade tributária supracitadas, parte-se de que o profissional contábil necessita do conhecimento da legislação tributária em vigor e o conhecimento da contabilidade a fim de elaborar relatórios que contribuam para a tomada de decisões de seus usuários, por meio de um bom planejamento tributário, proporcionando enormes contribuições.

O planejamento tributário é o método que visa diminuir o pagamento de tributos. O contribuinte tem o direito de estruturar o seu negócio da maneira que melhor lhe pareça, procurando a diminuição dos custos de seu empreendimento, inclusive dos impostos.

Para Fabretti, (1999, p. 28), “o planejamento contábil funciona por intermédio dos registros contábeis, demonstrados de forma exata e eficaz à empresa, a situação das contas de patrimônio e resultado possibilitando a administração planejarem suas ações”.

Através dos conceitos elencados, juntamente com os objetivos da contabilidade tributária, os usuários dessas informações tem embasamento suficiente para elaborar os procedimentos a serem adotados para atingir os objetivos e as metas traçadas pela empresa. Dessa forma, evita-se ônus tributário honrando seus compromissos legais e escolhendo o melhor método de planejamento com intuito de diminuir sua carga tributária.

## 2.2 Definição de Tributos

Nesta seção serão tratados os conceitos de tributos e suas classificações.

Tributo é uma prestação pecuniária compulsória, que não constitui sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada (CTN, Lei nº. 5172/66, art. 3º).

Caracteriza-se o tributo pela compulsoriedade, pelo pagamento em dinheiro ou valor equivalente, pelo seu caráter não punitivo, pela previsão legal e pela sua cobrança vinculada, sem margem de discricionariedade na atuação da lei tributária.

Para Fabretti (1999, p. 115), “ poderemos resumir o conceito de tributo, dizendo que é sempre um pagamento compulsório em moeda, forma normal de extinção da obrigação tributária.”

A definição de tributo para Oliveira et al. (2003, p. 22), composto nas seguintes características:

Prestação pecuniária: significa que o tributo deve ser pago em unidades de moeda, inexistindo o pagamento in natura ou in labore, ou seja, o que é pago em bens ou em trabalho ou prestação de serviço;

Compulsória: obrigação independente da vontade do contribuinte;

Em moeda ou em cujo valor de possa exprimir: os tributos são expressos em moeda corrente nacional (reais) ou por meio de indexadores (Ufir);

Que não constitua sanção de ato ilícito: as penalidades pecuniárias ou multas não se incluem no conceito de tributo; assim, o pagamento de tributo não decorre de infração de determinada norma ou descumprimento da lei;

Instituída em lei: só existe a obrigação de pagar o tributo de uma norma jurídica com força de lei estabelecer essa obrigação;

Cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada: a autoridade não possui liberdade para escolher a melhor oportunidade de cobrar tributo; a lei já estabelece todos os passos a serem seguidos.

De acordo com a CF art. 145 os tributos podem ser divididos em:

- I - impostos;
- II - taxas, em razão do exercício do poder de polícia ou pela utilização, efetiva ou potencial, de serviços públicos específicos e divisíveis, prestados ao contribuinte ou postos a sua disposição;
- III - contribuição de melhoria, decorrente de obras públicas.

Mas devem também ser considerados tributos os empréstimos compulsórios e as contribuições sociais, chamadas também de especiais ou parafiscais.

### 2.3 Espécie de Tributos

Dada a definição de tributos pode-se apresentar sua estruturação e característica de cada um deles.

“Os tributos se classificam cientificamente em duas espécies: tributos não vinculados e tributos vinculados.” (FABRETTI, 1999, p. 116).

O tributo vinculado está ligado a certas atividades que envolva o Estado e a sociedade (taxas de contribuições de melhorias) e os não vinculados não possuem destinação certa e nenhuma ligação com o Estado (impostos).

Os tributos podem ser estruturados de três formas que segundo Oliveira (2003, p. 22),

- Impostos: que decorrem de situação geradora independente de qualquer contraprestação do Estado em favor do contribuinte;
- Taxas: que estão vinculadas à utilização efetiva ou potencial por parte do contribuinte, de serviços públicos específicos e divisíveis;
- Contribuições de melhoria: que são cobradas quando do benefício trazido aos contribuintes por obras públicas.

Para Fuhrer (2007, p. 36) “Imposto é um tributo de caráter genérico que independe de qualquer atividade ou serviço do poder público em relação ao contribuinte”.

“Imposto é o tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independentemente de qualquer atividade específica, relativa ao contribuinte.” (CTN, Lei nº. 5172/66, art. 16).

Já o conceito de taxa:

é um tributo relacionado com a prestação de algum serviço público para um beneficiário identificado ou identificável. O serviço pode ser efetivo ou potencial, considerando-se como potencial o serviço posto à disposição, ainda que não utilizado. (FUHRER, 2007, p. 36)



De acordo com a CF a taxa é de competência comum federal, estadual ou municipal, mas somente pode ser arrecadada para custear o gasto com o exercício regular do poder de polícia ou com serviços públicos de respectiva atribuição, específicos e divisíveis, prestados ao contribuinte ou postos efetivamente à sua disposição.

“ Taxa é o tributo cobrado em razão de atos decorrentes do poder de polícia ou da utilização efetiva ou potencial de serviço público específico e divisível, prestado ao contribuinte ou posto à sua disposição.” (CTN, Lei nº. 5172/66, art. 77).

A Contribuição de Melhoria a CF dispõe que compete à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios instituir "contribuição de melhoria, decorrente de obras públicas" (CF, art. 145, III).

Como se vê cada fisco tem competência constitucional para criar e exigir contribuição de melhoria, em relação às suas respectivas obras.

O CTN (apud FABRETTI, 1999, p. 117), dispõe que só podem ser cobradas se, em virtude de obra pública, decorrer valorização imobiliária para o contribuinte:

Art. 81. A contribuição de melhoria cobrada pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios, no âmbito de suas respectivas atribuições, é instituída para fazer face ao custo de obras públicas de que decorra valorização imobiliária, tendo como limite total a despesa realizada e como limite individual o acréscimo de valor que da obra resultar para cada imóvel beneficiado.

Art 82. A lei relativa à contribuição de melhoria observa os seguintes requisitos mínimos:

I – publicação prévia dos seguintes elementos:

- a. Memorial descritivo do projeto;
- b. Orçamento do custo da obra;
- c. Determinação da parcela do custo da obra a ser financiada pela contribuição;
- d. Determinação da zona beneficiada;
- e. Determinação do fator de absorção do benefício da valorização para toda a zona ou para cada uma das áreas diferenciadas, nela contidas;

II – fixação de prazo não inferior a 30 (trinta) dias, para impugnação, pelos interessados, de qualquer dos elementos referidos no inciso anterior;

III – regulamentação do processo administrativo de instrução e julgamento da impugnação a que se refere o inciso anterior, sem prejuízo da sua apreciação judicial.

Empréstimo Compulsório para Fuhrer (2007, p. 38),

é um imposto qualificado pela promessa de restituição. De acordo com uma corrente, o empréstimo compulsório teria natureza de contrato, embora ditado ou coativo. A maioria, porém, coloca o empréstimo compulsório entre os tributos.

“Já as contribuições sociais, também denominadas de especiais ou parafiscais, são tributos destinados à coleta de recursos para certas áreas de interesse do poder público, na administração direta ou indireta ” (FUHRER, 2007, p. 38).

Segundo Fabretti (1999, p. 118), “entretanto, analisando-se a relação custo/benefício para o contribuinte, verifica-se que ora seu impacto é de imposto, ora é de taxa, ou seja, é um tributo misto de imposto e taxa.”

Exemplos de contribuições sociais são as contribuições para a seguridade social (CF, art. 149), para o salário-educação (CF, art. 212), entre outros.

O quadro 1 explana os tributos e suas competências:

<b>Quadro de Tributos</b>	
Competência da UNIÃO	Competência dos ESTADOS, DISTRITO FEDERAL E MUNICÍPIOS
impostos	impostos
taxas	taxas
contribuição de melhoria	contribuição de melhoria
contribuições sociais diversas (arts. 149;195, § 6º, 212, § 5º, e 240 da CF)	só contribuição social previdenciária, cobrada de seus servidores, em benefício destes (art. 149, § único, da CF)
empréstimos compulsórios	

Quadro 1: Tipos de tributos.

Fonte: Fuhrer (2007, p. 39).

Os impostos são separados em níveis de governos: federais, estaduais e municipais como são abordados no quadro 2:

<b>Quadro de Impostos</b>		
<b>FEDERAIS</b>	<b>ESTADUAIS</b>	<b>MUNICIPAIS</b>
Importação (II)	Transmissão causa mortis e doações (ITCD)	Propriedade predial e territorial urbana(IPTU)
Exportação (IE)	Circulação de mercadorias e sobre prestações de serviços de transporte interestadual e intermunicipal e de comunicação (ICMS)	Transmissão (onerosa) inter vivos de bens imóveis (ITBI)
Produtos Industrializados (IPI)	Propriedade de veículos automotores (IPVA)	Serviços de qualquer natureza (ISS)
Operações de crédito, câmbio e seguro ou relativas a títulos ou valores mobiliários (IOF)		
Renda (IR)		
Propriedade territorial rural (ITR)		

Quadro 2: Níveis dos Impostos.

Fonte: Fuhrer (2007, p. 39).

## 2.4 Fato Gerador

Outro aspecto importante na legislação tributária é a ocorrência do fato gerador.

“Fato Gerador da obrigação principal é a situação definida em lei como necessária e suficiente à sua ocorrência.” (CTN, Lei nº. 5172/66, art. 114).

Para Fuhrer (2007, p. 50), “Fato gerador é o fato ou situação que gera ou cria a obrigação tributária. Do francês, *fait générateur*”.

Já para Fabretti (1999, p. 125), “denomina-se fato gerador a concretização da hipótese de incidência tributária prevista em abstrato na lei, que gera (faz nascer) a obrigação tributária”.

Exemplos de fatos geradores:

1. Prestar serviços (ISS);
2. fazer circular mercadorias (ICMS);
3. receber renda (IR) etc.

Ainda para Fabretti(1999, p. 125),

a concretização do fato gerador pode fazer nascer uma obrigação principal, pagar um tributo, ou uma obrigação acessória, que é um dever administrativo. Por exemplo: emitir notas fiscais, prestar declarações em formulários próprios e etc.

Com relação aos aspectos, segundo Fuhrer (2007, p. 52), podem ser divididos em:

Pessoal – refere-se aos sujeitos ativos e passivos da obrigação tributária.

Material – refere-se aos dados objetivos do fato gerador.

Temporal – verifica-se o momento em que é gerado o tributo.

Espacial – o lugar em que se dá a ocorrência.

Quantitativo – dá-se a fixação da base de cálculo do tributo e da alíquota que incidirá sobre a base.

Pode-se perceber que o fato gerador é o alicerce do tributo, mostrando de forma sucinta que o fato é a situação que a lei gera a obrigação de pagar um tributo determinado.

## 2.5 Contribuinte ou Responsável

Dando continuidade ao estudo da legislação tributária, encontra-se outras relações ligada diretamente ao fato gerador, o contribuinte.

“Contribuinte é o devedor direto, que tem relação pessoal e direta com o fato gerador.” (CTN, Lei nº. 5172/66, art. 121, I).

“Responsável é o devedor indireto que, embora não sendo contribuinte, deve responder pela obrigação tributária, por força de lei.” (CTN, Lei nº. 5172/66, art. 121, II).

Fabretti (1999, p. 126) assim explica a figura do responsável:

Não arca com o ônus tributário, que é suportado pelo contribuinte de fato. Atua como uma espécie de agente arrecadador do fisco e como seu depositário. Cabe-lhe recolher as importâncias descontadas ou cobradas do contribuinte. De fato, ao fisco, nos prazos de lei. Não o fazendo, será declarado depositário infiel, sujeito a pena de prisão.

A responsabilidade pode ocorrer por substituição ou por transferência.

Para Fuhrer (2007, p. 53),

na substituição a obrigação constitui-se desde logo em relação a um substituto, ou responsável, ficando de fora aquele que seria o contribuinte. Já na transferência a obrigação constitui-se inicialmente em relação ao contribuinte, comunicando-se depois, porém, para o responsável.

Desta maneira, verifica-se que o contribuinte de direito é obrigado ao pagamento do tributo, mesmo sendo na qualidade de responsável das obrigações principais.

De acordo com CTN, Lei nº. 5172/66, art. 122, “o sujeito passivo da obrigação acessória deve informar, fazer a manutenção dos papéis e declarar formalmente aos órgãos competentes”.

Destaca-se que os condomínios caracterizam-se como responsáveis e não como contribuintes, por responderem pela obrigação tributária como substituto tributário.

## 2.6 Base de Cálculo

A base de cálculo é o valor sobre o qual é aplicada a alíquota para calcular a quantia a pagar aos entes públicos.

Para Fabretti (1999, p. 127), “a base de cálculo deve ser definida em lei complementar (art. 146 da CF/88) e sua alteração está sujeita aos princípios da legalidade, da anterioridade e da irretroatividade”.

Logo se conclui que a base de cálculo é o valor estipulado para se aplicar a alíquota e definir o valor do imposto ou contribuição a ser recolhido.

As prestações de serviços em condomínios, o valor do serviço é a própria base de cálculo.

## 2.7 Alíquotas

Trata-se do percentual aplicado sobre a base de cálculo, para ao final chegar ao valor do tributo a ser pago. Suas alterações também estão previstas na CF, respeitando os princípios da legalidade, da anterioridade e da irretroatividade.

Para Oliveira et al. (2003, p. 28) alíquota é:

O percentual definido em lei que, aplicado sobre a base de cálculo, determina o montante do tributo a ser recolhido. Assim como base de cálculo, a alteração da alíquota também está sujeita aos princípios constitucionais da legalidade, da anterioridade e da irretroatividade.

Segundo o site (<http://pt.wikipedia.org/wiki/Al%C3%ADquota>) acesso em 17/11/2007, a alíquota pode ser classificada em:

- fixa – quantia determinada para todos os contribuintes.
- variável – estipulada de acordo com a [base de cálculo](#). Geralmente é progressiva (ou seja, alíquota é positivamente proporcional à base de cálculo).

Exemplos de alíquotas:

1. IRPJ – 15% (art. 3º - Lei nº. 9249/95)
2. COFINS – 3% - (art. 2º - Lei complementar nº. 70/91)

## 2.8 Conceituação de Condomínios

Neste capítulo será abordado o histórico dos condomínios, sua definição, constituição, representante legal, personalidade jurídica e obrigações legais.

### 2.8.1 Breve Histórico

As limitações ao direito da propriedade e a questão do seu aproveitamento nas construções modernas, não é fato recente.

De acordo com Baesso (2004, p. 10),

Os romanos já se preocupavam com sua divisão jurídica e econômica do solo para a melhor utilização, mas não entendiam o que eram propriedade vertical ou horizontal como nos tempos atuais. Eles não aceitavam, por exemplo, que o proprietário de um imóvel acima ou abaixo do seu, não fosse necessariamente o dono de todo o imóvel, ou seja, o proprietário do solo era dono de toda a edificação. Não chegavam ao ponto de aceitar a coexistência entre propriedade exclusiva e a co-propriedade sobre partes comuns.

Na França, depois de um tempo, um incêndio destruiu grande parte de Grénoble, e por falta de dinheiro e também de tempo, os moradores foram obrigados a reconstruir suas casas seguindo um modelo de edificação estabelecido pelo Governo que são as construções parecidas com os prédios de hoje em dia.

“Desta maneira, este modelo de moradia foi se expandindo após a I Guerra mundial com a crise de habitação. Mesmo com o reconhecimento do novo tipo de habitação, diversos países não se preocupavam com o tema.” (BAESSO, 2004, p. 10),

No Brasil, o Código Civil de 1916 não dispôs sobre o assunto, mas por pressão de outros países pelo fato e influência da legislação dos mesmos, o Brasil criou o Decreto 5.481 de 25/06/1928 que procurou disciplinar a regulamentação da matéria. Mas somente em 1964 com a promulgação da Lei nº. 4591/64, os condomínios passaram a ser disciplinados de uma forma mais adequada, estipulando os direitos, obrigações e relações entre os condôminos de várias edificações. (BAESSO, 2004, p. 11)

Para Lopes (2003, p. 23), “o novo Código Civil (Lei nº. 10.406 de 10/01/2002) passou a regular integralmente o condomínio em edifícios, agora denominado condomínio edilício”.

O novo código civil trouxe algumas inovações dedicando um capítulo exclusivo aos condomínios, visando completar as lacunas da Lei nº. 4591/64 e esclarecer pontos polêmicos que foram objeto de diversas discussões judiciais.

### 2.8.2 Definições de condomínios

Condomínios são as 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, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade autônoma sujeita às limitações desta Lei. (Lei nº. 4.591/64, art. 1º).

Segundo Karpát (2002, p. 27), define condomínio:

Condomínio é a propriedade em comum, onde cada condômino pode exercer todos os direitos compatíveis com a impossibilidade de divisão. Cabe a cada proprietário, como parte inseparável da sua unidade, uma fração ideal do terreno e sobre as coisas comuns, na proporção de sua cota-parte.

Já para Baesso (2004, p. 14), “o condomínio em linhas gerais é o domínio de alguma coisa em conjunto com uma ou mais pessoas, ou ainda, é a maneira como a propriedade se apresenta dividida entre vários proprietários”.

A propriedade legal e obrigatória das áreas que são exclusivas de cada proprietário é o que denominou de condomínio. Para não deixar dúvidas, o Código Civil trata de modo detalhado as partes que são de propriedade exclusiva e as partes que são de propriedade comum de todos os condôminos.

A interpretação da Lei nº. 10.406/02 é apresentada abaixo:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

§ 2º 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.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Cabe salientar que as partes comuns são bens indivisíveis e inalienáveis, portanto só poderão ser modificadas com o consentimento de todos.

### 2.8.3 Constituição dos condomínios

O condomínio pode ser constituído pela realização de um negócio jurídico entre vivos ou por testamento, devendo em boas os casos ser registrado no cartório de Registro de

Imóveis, para que as unidades autônomas possam ser alienadas e serem oponíveis contra terceiros.

Conforme o art. 1332 da Lei nº. 10406/02:

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

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

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

III - o fim a que as unidades se destinam.

É determinado que todo o condomínio seja regido por uma convenção. A convenção condominial é o ato que estabelece as regras gerais do condomínio e regulamenta toda vida condominial. A convenção deve ser registrada em cartório, mas antes tem que ser aprovadas por 2/3 das frações ideais dos apartamentos para que possa produzir efeitos. De acordo com o Código Civil Art. 1.333:

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

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

A convenção pode ser elaborada por escritura pública ou instrumento particular e deve conter itens importantes.

No, art. 1.334 do Código Civil além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das cláusulas que os interessados que acharem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

Assim, a convenção é o documento mais importante para um condomínio e consequentemente para uma boa administração. Todo síndico eleito deve conhecer as determinações da convenção do seu prédio.

#### 2.8.4 Representante dos condomínios

O síndico é o representante legal de um condomínio, denominação atribuída ao administrador do condomínio escolhido em assembléia. O síndico terá a gestão limitada no



máximo 2 (dois) anos podendo ser renovadas tantas vezes a assembléia deliberar, mas nada impede que a convenção estipule um prazo menor ou limite o número de vezes de renovações do mandato. É ele que representará o condomínio nos órgãos municipais, estaduais e federais, ou em qualquer situação que o condomínio se envolva como réu ou como autor.

A função de síndico pode ser exercida por qualquer pessoa física ou jurídica, morando ou não no condomínio, de acordo como que for decidido na AGO (Assembléia Geral Ordinária).

Compete ao síndico no art. 1.348 do Código Civil:

- I - convocar a assembléia dos condôminos;
  - II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
  - III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
  - IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;
  - V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
  - VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
  - VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
  - VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;
  - IX - realizar o seguro da edificação.
- § 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.
- § 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Para Baesso (2004), o síndico não tem privilégio sobre os demais condôminos, pois além de fazer cumprir a convenção e o regimento interno, também deverá obedecê-los, portanto tal função é complexa e exige bastante dedicação, face ao grande número de responsabilidades e deveres.

A função de síndico será remunerada ou não, conforme disposição constante na convenção condominial, e deverá ser reembolsado das despesas que tiver provenientes da administração e não caracteriza qualquer vínculo trabalhista.

#### 2.8.5 Personalidade Jurídica e obrigações legais dos condomínios

O síndico pode delegar a terceiros, por meio de procuração ou contratos firmados, as funções administrativas. Assim, as administradoras vêm preenchendo este espaço de mercado para o síndico, por possuírem conhecimentos específicos na área.

De acordo com a Lei nº. 4591/64 é facultado ao síndico delegar as funções administrativas à pessoa física ou jurídica de sua confiança.

De acordo com Karpát (2002, p. 119), as funções que podem ser delegadas a empresas especializadas são:

1. Administrativas:
  - a. contabilização dos pagamentos e recebimentos do condomínio;
  - b. pagamento e recebimento de despesas e cotas condominiais.
  - c. manter atualizado o cadastro dos condôminos e moradores, e manter o arquivo do condomínio.
2. Pessoais:
  - a. seleção, admissão e demissão de funcionários;
  - b. elaboração da folha de pagamento, férias e rescisões;
  - c. manter atualizada a ficha dos empregados do edifício.
3. Contábeis:
  - a. Elaboração das guias trabalhistas: GPS, FGTS, PIS;
  - b. Preenchimento e entrega de relações: admissão, demissão de funcionários, DARF, DIRF, registro no CNPJ e outras obrigações municipais e federais.
4. Jurídicas:
  - a. cobrança das cotas condominiais em atraso, sempre que o montante justificar a propositura de uma ação judicial;
  - b. orientar o condomínio em todas as situações que envolvam os condôminos, que como réu, ou como autor.

No que tange a personalidade jurídica dos condomínios, é muito debatido esse assunto, pelo fato de cumprirem obrigações trabalhistas e arrecadarem o imposto de renda retido na fonte de seus funcionários, os condomínios devem ter registro no CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica), apesar de serem isentos de imposto de renda e outros tributos federais, estaduais e municipais, já que se caracterizam como associação sem fins lucrativos.

De acordo com art. 14 da IN nº. 87/84, § 3º, são também obrigados a se inscrever no CNPJ, mesmo não possuindo personalidade jurídica, “I - os condomínios que auferam ou paguem rendimentos sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte”.

O condomínio não tem personalidade jurídica nos rendimentos pagos, somente há obrigatoriedade de reter os impostos na fonte de pessoas físicas e jurídicas.

O recolhimento dos tributos federais retidos ocorre por intermédio do DARF, que é o documento de arrecadação de tributos federais, utilizado para recolher dos documentos fiscais e tributos referentes ao fornecimento dos bens ou serviços.

Além das funções administrativas praticadas pelos condomínios, uma das obrigações acessórias realizadas é a Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte (DIRF).

A DIRF é apresentada pelas pessoas jurídicas e as elas equiparadas, como também as pessoas físicas e condomínios, informando os rendimentos que pagaram ou creditaram, bem

como o respectivo Imposto de Renda que tenham retido no exercício anterior. O prazo de entrega até final de fevereiro de cada ano e deverá ser entregue a SRF (Secretaria da Receita Federal) que jurisdiciona o estabelecimento declarante, que a cada ano cria uma Instrução Normativa informando o prazo de entrega.

## 2.9 Tributos retidos pelos Condomínios

Por determinação de leis, os condomínios devem executar a retenção de tributos dos valores discriminados em nota fiscal referente ao fornecimento de bens ou de serviços por parte de seus fornecedores. Há uma grande responsabilidade por parte do contratante, abrangendo uma série de obrigações tributárias.

A seguir serão elencados os tributos envolvidos nas retenções de serviços contratados pelos condomínios e os aspectos da legislação pertinente a cada tributo.

### 2.9.1 Retenção do PIS, COFINS e CSLL na prestação de serviços.

Os aspectos da legislação vigente sobre o Programa de Integração Social/Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/PASEP), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) quanto aos serviços à retenção na fonte encontram-se na Lei nº. 10.833/03 e IN nº. 459/04.

De acordo com o art. 30 da Lei nº. 10.833/03, estão sujeitos à retenção na fonte da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e da Contribuição para o PIS, os pagamentos efetuados pelas pessoas jurídicas a outras pessoas jurídicas de direito privado, pela prestação de:

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.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se inclusive aos pagamentos efetuados por:

- I - associações, inclusive entidades sindicais, federações, confederações, centrais sindicais e serviços sociais autônomos;
- II - sociedades simples, inclusive sociedades cooperativas;
- III - fundações de direito privado; ou
- IV - condomínios edilícios.

Não estão obrigadas a efetuar a retenção a que se refere o caput as pessoas jurídicas optantes pelo Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das

Microempresas e das Empresas de Pequeno Porte (SIMPLES). (Lei nº. 10833/03, Art. 30, § 1º e 2º).

Entendem-se como serviços:

I - de limpeza, conservação ou zeladoria os serviços de varrição, lavagem, enceramento, desinfecção, higienização, desentupimento, dedetização, desintetização, imunização, desratização ou 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 - de manutenção todo e qualquer serviço de manutenção ou conservação de edificações, instalações, máquinas, veículos automotores, embarcações, aeronaves, aparelhos, equipamentos, motores, elevadores ou de qualquer bem, quando destinadas a mantê-los em condições eficientes de operação, exceto se a manutenção for feita em caráter isolado, como um mero conserto de um bem defeituoso;

III - de segurança e/ou vigilância os serviços que tenham por finalidade a garantia da integridade física de pessoas ou a preservação de valores e de bens patrimoniais, inclusive escolta de veículos de transporte de pessoas ou cargas;

IV - profissionais aqueles relacionados no § 1º do art. 647 do Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 - Regulamento do Imposto de Renda (RIR/1999), inclusive quando prestados por cooperativas ou associações profissionais, aplicando-se, para fins da retenção das contribuições, os mesmos critérios de interpretação adotados em atos normativos expedidos pela Secretaria da Receita Federal para a retenção do imposto de renda. (IN SRF nº. 459/04, at. 1º, § 2º).

Existem dois tipos de serviços: manutenções mediante contrato e mediante empreitada (com aplicação de mão-de-obra). Em ambos os casos, se as notas fiscais pagas somarem mais de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), deve-se reter a título de contribuição ao PIS/COFINS/CSSL 4,65%, do total da nota fiscal. (Lei nº.10.833/2003, art.31, § 3 e 4º).

Este valor deverá ser recolhido por meio do DARF (Documento de Arrecadação Federal) sob o código 5952.

O percentual da alíquota estabelecida na legislação dos impostos supracitados é destacado nas notas fiscais, sendo de responsabilidade da empresa tomadora do serviço o pagamento do imposto por meio do DARF. O valor retido na NF será deduzido do valor total da nota, sendo pago apenas o líquido ao prestador do serviço.

Os valores retidos na quinzena deverão ser recolhidos ao Tesouro Nacional pelo órgão público que efetuar a retenção ou, de forma centralizada, pelo estabelecimento matriz da pessoa jurídica, até o último dia útil da semana subsequente àquela quinzena em que tiver ocorrido o pagamento à pessoa jurídica fornecedora dos bens ou prestadora do serviço. (Lei nº. 10.833/2003, art. 35).

As pessoas jurídicas que efetuarem a retenção deverá fornecer, à pessoa jurídica beneficiária do pagamento, comprovante anual da retenção, até o final de fevereiro do ano

subseqüente, informando, relativamente a cada mês em que houver sido efetuado o pagamento, conforme modelo constante do [Anexo II](#) da [IN SRF nº. 459/2004](#):

- I - o código de retenção;
- II - a natureza do rendimento;
- III - o valor pago antes de efetuada a retenção;
- IV - o valor retido.

O comprovante anual poderá ser disponibilizado, à pessoa jurídica beneficiária do pagamento, que possua endereço eletrônico, por meio da Internet, já supracitado.

### 2.9.2 Retenção do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF)

Os aspectos da legislação vigente sobre Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) em relação a prestação de serviços encontram-se no Decreto nº. 3000 - Regulamento do Imposto de Renda (RIR/99), Instrução Normativa nº. 37/72.

O imposto de renda é espécie de tributo que, como seu próprio nome já define, é imposto sobre rendas e proventos de qualquer natureza auferida por pessoas físicas e jurídicas.

No que diz respeito ao Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) em relação à prestação de serviços:

Art. 649. Estão sujeitos à incidência do imposto na fonte à alíquota de um por cento os rendimentos pagos ou creditados por pessoas jurídicas a outras pessoas jurídicas civis ou mercantis pela prestação de serviços de limpeza, conservação, segurança, vigilância e por locação de mão-de-obra (Decreto nº 3.000, art. 649, Livro 3).

O código de utilização no DARF para os serviços de limpeza, conservação, segurança e locação de mão-de-obra prestada por pessoa jurídica é: 1708. A alíquota aplicada é de 1% (um por cento) sobre as importâncias pagas ou creditadas.

O prazo de recolhimento até 31.12.2005, no terceiro dia útil da semana subseqüente à de ocorrência dos fatos geradores. A partir de 01.01.2006, conforme inciso I, alínea "d", artigo 70, da [Lei nº. 11.196/2005](#), até o último dia útil do primeiro decêndio do mês subseqüente ao mês de ocorrência dos fatos geradores.

Existem autores e empresas que defendem a idéia:

Os condomínios não se caracterizam como pessoas jurídicas, conforme asseveram os Pareceres Normativos nº. 76/71 e nº. 37/72 da CST – Coordenadoria do Sistema de Tributação. Entretanto, apenas e tão somente para fins de inscrição no CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa jurídica), os condomínios são equiparados às pessoas jurídicas, por força da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº. 2, de 2/1/01. Assim, por não serem caracterizados como pessoas jurídicas, os condomínios, em regra, não estão obrigados a apresentar a declaração de rendimentos retidos na fonte, como esclarece o Parecer Normativo CST nº. 76/71. ([WWW.ACIGABC.COM.BR](http://WWW.ACIGABC.COM.BR), acesso em 15/07/2007).

Segundo Schwartz (2007, p. 117), os embasamentos legais com relação à retenção de IR, são:

Ato Declaratório normativo CST nº. 29, de 25 de junho de 1986, os rendimentos pagos ou creditados pelos condomínios a profissionais liberais, trabalhadores autônomos e empreiteiros de obras (pessoas físicas), como remuneração por serviços prestados sem vínculo empregatício, não estão sujeitos à retenção do Imposto de Renda.

Decreto nº. 3.000, 26 de março de 1999, Art. 155 – Os condomínios na propriedade de imóveis não são considerados sociedades de fato, ainda que deles façam parte também pessoas jurídicas (Decreto-Lei nº. 1381, de 1974, art.7º).

Instrução normativa SRF nº. 25, de 06 de março de 2001 – DOU de 13/03/2001, art. 20. São Isentos do imposto de renda:

I – os rendimentos auferidos por pessoa física e pelos condomínios de edifícios residenciais ou comerciais em contas de depósitos de poupança e em letras hipotecárias.

Com base no que foi exposto acima, podemos dizer que os condomínios são isentos de Imposto de Renda e também da responsabilidade de reter o Imposto de Renda, a não ser os incidentes sobre os rendimentos do trabalho assalariado.

### 2.9.3 Retenção Instituto Nacional de Seguro Social (INSS) ao pagamento de pessoas físicas

A partir de abril de 2003, a empresa é obrigada a arrecadar a contribuição previdenciária do contribuinte individual a seu serviço, mediante desconto na remuneração paga, devida ou creditada a este segurado. Essa retenção é efetuada sobre os pagamentos realizados às Pessoas Físicas.

De acordo com art. 9º da IN nº. 03/05 “se enquadra como contribuinte individual o síndico que recebe pró-labore ou isenção de taxa condominial e a prestação de serviços de autônomos”.

A contribuição, em razão da dedução prevista no § 4º do art. 30 da Lei nº 8.212/91, “corresponde a 11% (onze por cento) do total da remuneração paga, devida ou creditada, a

qualquer título, no decorrer do mês, ao segurado contribuinte individual, observado o limite máximo do salário-de-contribuição”.

Para Schwartz (2007, p. 114),

O percentual de dedução corresponde a 11% (onze por cento) do total da remuneração paga, devida ou creditada, a qualquer título, no decorrer do mês, ao segurado contribuinte individual, observado o limite mínimo de R\$ 380,00 (Trezentos e oitenta reais) e máximo do salário-de-contribuição que atualmente é de R\$ 2.894,28 (Dois mil oitocentos e noventa e quatro reais e vinte e oito centavos). O percentual por conta do condomínio é de 20% sobre o total do valor pago, a título de contribuição patronal à Previdência Social e os dois valores serem recolhidos na GPS na mesma guia da folha de pagamento dos funcionários.

Deve-se reter 11% do valor pago, a título de contribuição para a Previdência Social - INSS e recolher e 20% por conta da empresa sobre o total do valor pago, a título de contribuição patronal à Previdência Social.

A soma dos dois valores - 11% de INSS e 20% da parte patronal à Previdência Social - devem ser recolhidos na Guia GPS sob o código 2100 (mesma guia da folha de pagamento dos funcionários).

Exemplo:

O jardineiro prestou serviço no condomínio no valor de R\$ 404,50 (quatrocentos e quatro reais e cinqüenta centavos).

Valor da retenção R\$ 404,50 (quatrocentos e quatro reais e cinqüenta centavos), multiplicado por 11% = R\$ 44,50 (quarenta e quatro reais e cinqüenta centavos).

Valor líquido a pagar para o contribuinte individual: R\$ 404,50 (quatrocentos e quatro reais e cinqüenta centavos), menos os R\$ 44,50 (quarenta e quatro reais e cinqüenta centavos) = R\$ 360,00 (trezentos e sessenta reais).

Valor pago a previdência por parte do condomínio: R\$ 404,50 (quatrocentos e quatro reais e cinqüenta centavos), multiplicado 20% = R\$ 80,90 (oitenta reais e noventa centavos).

Guia a ser paga pelo condomínio será de R\$ 44,50 (quarenta e quatro reais e cinqüenta centavos) mais R\$ 80,90 (oitenta reais e noventa centavos), igual à quantia de R\$ 125,40 (cento e vinte e cinco reais e quarenta centavos).

Nos casos de pagamentos de pró-labore e isenção do pagamento da taxa condominial, o síndico também é considerado contribuinte individual, devendo o condomínio pagar a parte patronal de 20% sobre o valor da remuneração do síndico e deduzir 11% de sua remuneração, observando o limite máximo do salário contribuição R\$ 2.894,28 (Dois mil oitocentos e noventa e quatro reais e vinte e oito centavos). Se o síndico já alcançar o teto, deverá

apresentar o comprovante de renda de outros estabelecimentos para se eximir do desconto de 11%.

De acordo com a MP nº. 351/07 art. 30,

o prazo de pagamento é a partir da competência janeiro/2007, recolhimento fevereiro/2007, a empresa deve recolher o produto arrecadado juntamente com as contribuições a seu cargo até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao da competência.

A empresa que remunerar o contribuinte individual no mês, deverá informar no Sistema Empresa de Recolhimento do FGTS e Informações à Previdência Social (SEFIP), aplicativo que gera GFIP - Guia de Recolhimento do FGTS e Informações à Previdência Social, e a GRPS - Guia de Recolhimento da Previdência Social, referente as informações do contribuinte individual junto com a folha de pagamento da empresa contratante. (Lei nº. 9528/97).

As seguintes situações estão sujeitas a penalidades:

- Deixar de transmitir o arquivo SEFIP;
- Apresentar o arquivo SEFIP com dados não correspondentes aos fatos geradores;
- Apresentar o arquivo SEFIP com erro de preenchimento nos dados não relacionados aos fatos geradores.

As penalidades encontram-se no Decreto nº. 3.048/99 no art. 284:

A infração ao disposto no [inciso IV do caput do art. 225](#) sujeitará o responsável às seguintes penalidades administrativas, I - valor equivalente a um multiplicador sobre o valor mínimo previsto no caput do [art. 283](#), em função do número de segurados, pela não apresentação da Guia de Recolhimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e Informações à Previdência Social, independentemente do recolhimento da contribuição, conforme sequência abaixo:

0 a 5 segurados – ½ valor mínimo

6 a 15 segurados – 1 x o valor mínimo

16 a 50 segurados – 2 x o valor mínimo

51 a 100 segurados - 5 x o valor mínimo

101 a 500 segurados – 10 x o valor mínimo

501 a 1000 segurados – 20 x o valor mínimo

1001 a 5000 segurados – 35 x o valor mínimo

Acima de 5000 segurados – 50 x o valor mínimo

II - cem por cento do valor devido relativo à contribuição não declarada, limitada aos valores previstos no [inciso I](#), pela apresentação da Guia de Recolhimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e Informações à Previdência Social com dados não correspondentes aos fatos geradores, seja em relação às bases de cálculo, seja em relação às informações que alterem o valor das contribuições, ou do valor que seria devido se não houvesse isenção ou substituição, quando se tratar de infração cometida por pessoa jurídica de direito privado beneficente de assistência social em gozo de isenção das contribuições previdenciárias ou por empresa cujas contribuições incidentes sobre os respectivos fatos geradores tenham sido substituídas por outras;

III - cinco por cento do valor mínimo previsto no caput do [art. 283](#), por campo com informações inexatas, incompletas ou omissas, limitada aos valores previstos no



[inciso I](#), pela apresentação da Guia de Recolhimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e Informações à Previdência Social com erro de preenchimento nos dados não relacionados aos fatos geradores.

§ 1º A multa de que trata o [inciso I](#), a partir do mês seguinte àquele em que o documento deveria ter sido entregue, sofrerá acréscimo de cinco por cento por mês calendário ou fração.

§ 2º O valor mínimo a que se refere o [inciso I](#) será o vigente na data da lavratura do auto-de-infração.

Ao responsável caberão as sanções previstas na Lei nº 8.036, de 11/5/1990, no que se refere ao FGTS e às multas previstas na Lei nº 8.212, de 24/7/1991, no que tange à Previdência Social, conforme disposto na Portaria Interministerial MPS/MTE nº 227, de 25/2/2005.

No que tange à Previdência Social, as penalidades encontra-se no art. 35 da Lei nº. 8.212/91, apresentadas a seguir:

A falta de cumprimento dos prazos de que trata o art. 30, exceto quanto ao disposto na alínea *c* do seu inciso I, acarreta multa variável, de caráter irrelevável, nos seguintes percentuais, incidentes sobre os valores das contribuições atualizadas monetariamente até a data do pagamento:

I - 10% (dez por cento) sobre os valores das contribuições em atraso que, até a data do pagamento, não tenham sido incluídas em notificação de débito;

II - 20% (vinte por cento) sobre os valores pagos dentro de 15 (quinze) dias contados da data do recebimento da correspondente notificação de débito;

III - 30% (trinta por cento) sobre todos os valores pagos através de parcelamento, observado o disposto no art. 38;

IV - 60% (sessenta por cento) sobre os valores pagos em quaisquer outros casos, inclusive por falta de cumprimento de acordo para parcelamento.

#### 2.9.4 Retenção Instituto Nacional de Seguro Social (INSS) ao pagamento de pessoas jurídicas

Neste capítulo são evidenciados e mostrados os conceitos e aspectos legais que tratam da retenção do INSS dos serviços prestados por pessoa física.

De acordo com art. 140 da IN SRP nº. 3/2005, a obrigação principal da retenção e alíquota:

A empresa contratante de serviços prestados mediante cessão de mão-de-obra ou empreitada, inclusive em regime de trabalho temporário, a partir da competência fevereiro de 1999, deverá reter 11% do valor bruto da nota fiscal, da fatura ou do recibo de prestação de serviços e recolher à Previdência Social a importância retida, em documento de arrecadação identificado com a denominação social e o CNPJ da empresa contratada.

Para Schwartz (2007, p.116),

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, os quais se constituem necessidade permanente do contratante.

Já o conceito de empreitada pode-se verificar na IN SRP nº. 3/2005, art., 144,

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.

Estarão sujeitos à retenção, se contratados mediante cessão de mão-de-obra ou empreitada, os serviços de:

- I - limpeza, conservação ou zeladoria, que se constituam em varrição, lavagem, enceramento, desinfecção 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, entre outros.

Só ficam dispensados das retenções a contratante quanto efetuar:

- I - o valor correspondente a onze por cento dos serviços contidos em cada nota fiscal, fatura ou recibo de prestação de serviços for inferior ao limite mínimo estabelecido pelo INSS 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 duas vezes o limite máximo do salário-de-contribuição, cumulativamente;
- III - a contratação envolver somente serviços profissionais relativos ao exercício de profissão regulamentada por legislação federal, ou serviços de treinamento e ensino, desde que prestados pessoalmente pelos sócios, sem o concurso de empregados ou outros contribuintes individuais. ([IN SRP nº. 3/2005](#), art. 146, inciso X).

Segundo o art. 32 da Lei nº. 8.212/91,

O condomínio fica obrigado a manter em arquivo, em ordem cronológica, durante 10 anos, as notas fiscais, faturas ou recibos de prestação de serviços e as correspondentes GFIP:

- As notas fiscais, faturas ou recibo de prestação de serviços com o destaque da retenção;
- Os comprovantes de arrecadação dos valores retidos;
- Cópia das GFIP's da contratada;
- GPS original da retenção, enviando cópia à contratada.

O valor retido de 11% de INSS deve ser recolhido na GPS sob o código 2631, no caso de retenções sobre pessoas jurídicas e deduzidas do valor final da empresa contratada.

## 2.9.5 Retenção de Imposto Sobre Serviços (ISS)

Os aspectos legais vigente sobre o Imposto Sobre Serviços (ISS) quanto aos serviços à retenção na fonte encontram-se na Lei Complementar nº. 116/03.

De acordo com art. 1º o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, de competência dos Municípios e do Distrito Federal, tem como fato gerador a prestação de serviços constantes em uma lista, ainda que esses não se constituam como atividade preponderante do prestador.

Considera-se estabelecimento prestador o local onde o contribuinte desenvolva a atividade de prestar serviços, de modo permanente ou temporário, e que configure unidade econômica ou profissional, sendo irrelevantes para caracterizá-lo as denominações de sede, filial, agência, posto de atendimento, sucursal, escritório de representação ou contato ou quaisquer outras que venham a ser utilizadas. (Lei Complementar nº. 116/03, art. 4º).

“O contribuinte é o prestador de serviço.” (Lei Complementar nº. 116/03, art. 5º).

A retenção do ISS está prevista no art. 6º, os Municípios e o Distrito Federal, mediante lei, poderão atribuir de modo expreso a responsabilidade pelo crédito tributário a terceira pessoa, vinculada ao fato gerador da respectiva obrigação, excluindo a responsabilidade do contribuinte ou atribuindo-a a este em caráter supletivo do cumprimento total ou parcial da referida obrigação, inclusive no que se refere à multa e aos acréscimos legais.

A base de cálculo será o próprio valor do serviço.

De acordo com a Lei Complementar nº. 126/03, art. 269, são responsáveis, por substituição tributária, pelo pagamento do imposto devido e acréscimos legais:

- I. o tomador ou intermediário de serviço proveniente do exterior do País ou cuja prestação se tenha iniciado no exterior do País;
- II. a pessoa jurídica, ainda que imune ou isenta, tomadora ou intermediária:
  - a) de serviço prestado por contribuinte que não esteja regularmente cadastrado como contribuinte do Município ou não tenha emitido nota fiscal de prestação de serviço;
  - b) dos serviços descritos nos subitens 3.05, 7.02, 7.04, 7.05, 7.09, 7.10, 7.12, 7.16, 7.17, 7.19, 11.02, 17.05 e 17.10 da lista de serviços.
- III. As empresas públicas e sociedades de economia mista, quando contratarem a prestação de serviços sujeitos à incidência do imposto;  
Os serviços sujeitos a retenção e a alíquota aplicada:
  - 3.05 - Cessão de andaimes, palcos, coberturas e outras estruturas de uso temporário.
  - 7.02 - Execução, por administração, empreitada ou subempreitada, de obras de construção civil, hidráulica ou elétrica e de outras obras semelhantes, inclusive sondagem, perfuração de poços, escavação, drenagem e irrigação, terraplanagem, pavimentação, concretagem e a instalação e montagem de produtos, peças e

equipamentos (exceto o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador de serviços fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS).

7.04 - Demolição.

7.05 - Reparação, conservação e reforma de edifícios, estradas, pontes, portos e congêneres (exceto o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador dos serviços, fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS).

7.09 - Varrição, coleta, remoção, incineração, tratamento, reciclagem, separação e destinação final de lixo, rejeitos e outros resíduos quaisquer.

7.10 - Limpeza, manutenção e conservação de vias e logradouros públicos, imóveis, chaminés, piscinas, parques, jardins e congêneres.

7.12 - Controle e tratamento de efluentes de qualquer natureza e de agentes físicos, químicos e biológicos.

7.16 - Florestamento, reflorestamento, sementeira, adubação e congêneres.

7.17 - Escoramento, contenção de encostas e serviços congêneres.

7.19 - Acompanhamento e fiscalização da execução de obras de engenharia, arquitetura e urbanismo.

11.02 - Vigilância, segurança ou monitoramento de bens e pessoas.

17.05 - Fornecimento de mão-de-obra, mesmo em caráter temporário, inclusive de empregados ou trabalhadores, avulsos ou temporários, contratados pelo prestador de serviço.

17.10 - Planejamento, organização e administração de feiras, exposições, congressos e congêneres.

Desses serviços relacionados, os serviços de limpeza, segurança, zeladoria e jardinagem, são os mais contratados por condomínios, referente aos itens da lista 7.10, 11.02 e 17.05, aplicando-se a alíquota de 2,5%.

O ISS é um imposto municipal. O serviço prestado por um contribuinte individual (autônomo), os condomínios exigem nota fiscal avulsa dos contribuintes por possuírem cadastro na prefeitura, não precisando reter o imposto. Assim, o contratante compra a Nota Fiscal direta na prefeitura que está cadastrado, efetuando no ato o pagamento do ISS com a alíquota variável de acordo com a sua atividade econômica.

Já nos casos de retenção de pessoa jurídica, deve ser retido na nota fiscal de prestação de serviços, sendo também alíquota variável de acordo com a atividade desenvolvida pela empresa entre 2% a 5%. O recolhimento é de responsabilidade da empresa contratante que responderá pelo tributo.

Será recolhido através do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) por meio do CMC (Cadastro Municipal do Contribuinte) do condomínio.

O prazo de recolhimento será até o dia 15 do mês seguinte da emissão da nota fiscal da empresa contratada, para os casos da modalidade de ISS por substituição tributária.

De acordo com o art. 273 da Lei Complementar nº. 126/03 ficam obrigadas a se inscrever no Cadastro Municipal de Contribuintes - CMC, as pessoas físicas ou jurídicas que:

I. realizem prestações de serviços sujeitas à incidência do imposto;

II. sejam, em relação às prestações de serviços a que se refere o inciso I, responsáveis pelo pagamento do imposto como substitutos tributários; Parágrafo único. Excepcionados os casos previstos em regulamento, será exigida inscrição independente para cada estabelecimento.

Esta lei só é válida para o município de Florianópolis, pertencente ao condomínio do estudo de caso.

Com relação as obrigações acessórias, no art. 259 da Lei Complementar nº. 126/03, o imposto a recolher será apurado pelo próprio sujeito passivo:

I. mensalmente, quando proporcional à receita bruta;

II. anualmente, quando fixo ou devido por estimativa.

§ 1º - Em substituição ao regime de apuração mencionado no inciso I, a apuração será feita por prestação de serviço, quando realizada por contribuinte não inscrito ou desobrigado de manter escrituração fiscal.

§ 2º - O valor do imposto apurado será declarado em Guia de Informação Fiscal - GIF, arquivo eletrônico ou meio magnético, na forma e prazos estabelecidos no regulamento.

§ 3º - A entrega da Guia de Informação Fiscal - GIF em arquivo eletrônico enviado através da "internet" se fará mediante o uso de Certificação Digital e poderá ser efetuada pelo contabilista ou organização contábil credenciada, nos termos previstos na legislação tributária.

Todas as informações necessárias na GIF e as várias obrigações tributárias e responsabilidades relacionadas ao recolhimento dos impostos retidos em contratações de serviços prestados em condomínios, relacionados no decorrer do trabalho, serão abordados no próximo capítulo.

### **3 ESTUDO DE CASO: RETENÇÕES DOS TRIBUTOS EM SERVIÇOS PRESTADOS NO CONDOMÍNIO**

Neste capítulo será apresentada a metodologia das retenções dos tributos federais, municipais e contribuições dos serviços prestados no Condomínio Residencial Parque São Jorge, apresentando primeiramente o condomínio e posteriormente serão elencados os tópicos de cada retenção dos prestadores de serviços e as obrigações tributárias que o condomínio deve cumprir.

#### **3.1 Apresentação do Condomínio**

O estudo de caso em questão foi aplicado no Condomínio Residencial Parque São Jorge, que mais tarde convencionou-se apenas como Condomínio Residencial São Jorge, localizado na Avenida Itamarati, 380 no bairro Itacorubi, no município de Florianópolis/SC, registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis (sob nº. 67.879 – R.2) nos termos do art. 9º da Lei nº. 4591/1964 e da Lei nº. 10.406/2002. O condomínio é constituído de 136 apartamentos, 136 hobby box e 206 garagens, distribuídos em 04 blocos, com elevadores, piscinas, churrasqueira, salão de festas, playground, sala de jogos, edificadas num terreno de 8.764,13 m<sup>2</sup>, possuindo uma área total construída de 22.063,40 m<sup>2</sup>, destinando-se única e exclusivamente para finalidade residencial.

Sua atual gestão 2007/2008 é exercida pela síndica Sra. Fátima Regina Rangel de Queiroz, reeleita em sua segunda gestão. O condomínio estabelece a título de remuneração para o síndico um pró-labore de R\$ 1.329,98 (Hum mil e trezentos e vinte e nove reais e noventa e oito centavos), reajustado anualmente pelo salário mínimo. O síndico por exercer atividade de direção condominial e que receba remuneração, deverá reter o INSS, por ser considerado como contribuinte individual.

Além das atividades administradas pela síndica, o condomínio possui serviços terceirizados com as empresas Back Serviços Especializados Ltda, Back Serviços de Vigilância e Segurança Ltda e também a prestação de serviços de jardinagem com o Sr. José Aparecido dos Santos considerado como trabalhador autônomo, não possuindo vínculo empregatício no referido condomínio.

Eventualmente, o condomínio faz contratação de empresas jurídicas ou pessoas físicas para manutenção e conservação do condomínio, que dependendo do valor e da atividade desenvolvida, sofre retenções, o qual o condomínio é responsável.

As informações coletadas para esta seção foram retiradas da Convenção do Condomínio, das notas fiscais, documentos coletados, evidenciados nos anexos, através de um levantamento junto a administradora do condomínio, o qual a autora desta pesquisa é funcionária.

### 3.2 Retenções de Tributos e Contribuições dos Serviços Terceirizados por Pessoa Jurídica

O condomínio possui apenas as empresas Back Serviços Especializados Ltda, inscrita no CNPJ: 75.265.965/009-24 e Back Serviços de Vigilância e Segurança Ltda., inscrita no CNPJ: 85.787.737/0009-06, como prestadoras de serviços, com 3 (três) tipos de contratos firmados de acordo com as funções apresentas no quadro 3:

**Quadro dos Contratos Firmados.**

<b>Empresa Contratada</b>	<b>Serviço Contratado</b>	<b>Carga Horária</b>
Back Serviços Especiais Ltda	Serviços de Limpeza e Conservação	8 horas Diurno
Back Serviços de Vigilância e Segurança Ltda	Serviço de Vigilância e Segurança Orgânica	24 horas
Back Serviços de Vigilância e Segurança Ltda	Serviço de Vigilância Noturna	8 horas

Quadro 3: Contratos Firmados

Fonte: elaborada pela autora, através de informações coletadas, 2007.

O pagamento ocorre mensalmente, por meio de 3 (três) notas fiscais emitidas pela contratante, cada uma delas discriminando o serviço fornecido, os dados do contratado, os valores e tributos retidos, o valor total da nota, o total da retenção e o valor líquido a ser pago.

A tabela 2 discrimina os valores, alíquotas e retenções realizadas em cada serviço fornecido:

**Tabela 1 Valores dos Serviços e Retenções.**

<b>Serviço</b>	<b>Valor Total da Nota</b>	<b>INSS (11%)</b>	<b>PIS (0,65%)</b>	<b>COFINS (3%)</b>	<b>CSLL (1%)</b>	<b>ISS (2,5%)</b>	<b>Valor Líquido da Nota</b>
Limpeza	R\$ 4.044,50	R\$ 444,90	-	-	-	R\$ 101,11	R\$ 3.498,49
Vigilância 24 Horas	R\$ 14.809,20	R\$ 1.629,01	R\$ 96,26	R\$ 444,28	R\$ 148,09	R\$ 370,23	R\$ 12.121,33
Vigilância Noturna 8 horas	R\$ 2.697,39	R\$ 296,71	R\$ 17,53	R\$ 80,92	R\$ 26,97	R\$ 67,43	R\$ 2.207,81
<b>Totais</b>	<b>R\$ 21.551,09</b>	<b>R\$ 2.370,62</b>	<b>R\$ 113,79</b>	<b>R\$ 525,20</b>	<b>R\$ 175,07</b>	<b>R\$ 538,78</b>	<b>R\$ 17.827,64</b>

Fonte: elaborada pela autora, através de informações coletadas, 2007.

A partir deste momento o condomínio se tornará substituto tributário, sendo obrigado a reter e a recolher todos os impostos destacados.


O condomínio pagará a empresa o valor líquido da NF, deduzidos os valores das retenções discriminadas acima. As alíquotas elencadas foram retiradas dos percentuais estabelecidos na legislação já citadas no decorrer do trabalho, aplicados sobre o valor total da NF.

Nota-se que a empresa contratada não realiza retenção de IRPJ de 1% ou 1,5%, pela legislação atribuída aos condomínios não reconhecerem essa obrigatoriedade.

### 3.2.1 Retenção do INSS de Pessoas Jurídicas

Ao emitirem as Notas Fiscais para pagamentos dos serviços prestados, a Back confecciona a GPS (Guia da Previdência Social) das retenções efetuadas nas NFs e já encaminha para o contratante as guias para pagamento, segundo o modelo abaixo:

**Figura 1 - Modelo da Guia da Previdência Social – GPS**

 <p>MINISTÉRIO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL – MPS INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL – INSS</p> <p><b>GUIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL - GPS</b></p> <p>PREVIDENCIA SOCIAL</p>	3. CODIGO DE PAGAMENTO	
	4. COMPETÊNCIA	
	5. IDENTIFICADOR	
1. NOME OU RAZÃO SOCIAL/ FONE/ ENDEREÇO:	6. VALOR DO INSS	
	7.	
	8.	
	9. VALOR DE OUTRAS ENTIDADES	
2. VENCIMENTO (Uso do INSS)	10. ATM, MULTA E JUROS	
	11. TOTAL	
<p>ATENÇÃO: É vedada a utilização de GPS para recolhimento de receita de valor inferior ao estipulado em Resolução publicada pelo INSS. A receita que resultar valor inferior deverá ser adicionada à contribuição ou importância correspondente nos meses subsequentes, até que o total seja igual ou superior ao valor mínimo fixado.</p> <p>12. AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA</p>		

Fonte: Ministério da Previdência Social ([www.previdenciasocial.gov.br](http://www.previdenciasocial.gov.br))

A alíquota da retenção previdenciária é de 11% (onze por cento) sobre o valor bruto da nota fiscal, da prestação de serviços das empresas prestadoras de serviços mediante cessão de mão-de-obra ou empreitada. A Back se enquadra como serviços de cessão de mão-de-obra, conforme legislação presta serviços de limpeza, conservação, zeladoria, vigilância e segurança.



O código a ser utilizado na guia é o 2631 da contribuição retida sobre a NF/Fatura da Empresa Prestadora de Serviço - CNPJ/MF.

#### Exemplo Prático:

Retenção de 11% referente ao INSS da empresa de prestação de serviços terceirizados, Back Serviço de Vigilância e Segurança Ltda, do valor bruto de R\$ 14.809,20 (Catorze mil oitocentos e nove reais e vinte centavos). A quantia a ser retida é de R\$ 1.629,01 (Hum mil seiscentos e vinte e nove reais e um centavo), que por sua vez será repassado ao governo, por meio da GPS conforme os apêndices.

A falta de recolhimento no prazo legal das importâncias retidas configura, em tese, crime de apropriação indébita previdenciária, previsto no art. 168-A do Código Penal.

### 3.2.2 Retenção do PIS/COFINS/CSLL

Dentre as atividades sujeitos a retenção, as atividades de limpeza, conservação, manutenção, segurança, vigilância, são as atividades prestadas no Condomínio Parque São Jorge.

No corpo das NFs emitidas pela Back estão especificados os percentuais e valores de cada contribuição, bem como o total da retenção. A soma das 2 NFs emitidas pela Back serviços Especializados Ltda ultrapassam a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e a NF da Back Vigilância já possui o valor superior, sendo efetuados as retenções do PIS, COFINS, CSLL no total de 4,65% a ser distribuídos da seguinte maneira:

**Tabela 2 – Percentual de Retenção - Lei nº. 10.833/03**


<b>Contribuições sociais federais</b>	<b>%</b>
1 - COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	3%
2 - CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	1%
3 - PIS - Programa de Integração Social	0,65%
<b>TOTAL</b>	<b>4,65%</b>

Fonte: Schwartz (2007, p. 124).

Os valores retidos demonstrados na Tabela 2 são recolhidos e preenchidos no DARF emitido pela própria empresa em nome do tomador de serviço com a descrição do número da

NF retida e o número de série, sendo encaminhadas à tomadora de serviço, como o modelo abaixo:

**Figura 2 - Modelo de Documento de Arrecadação de Receita Federal - Darf**

 <p><b>MINISTÉRIO DA FAZENDA</b> <b>SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO</b> Documento de Arrecadação de Receitas Federais</p> <p><b>DARF</b></p>	<b>02</b> PERÍODO DE AFURAÇÃO →	
	<b>03</b> NÚMERO DO CPF OU →	
	<b>04</b> CÓDIGO DA RECEITA →	
	<b>05</b> NÚMERO DE REFERÊNCIA →	
	<b>06</b> DATA DE VENCIMENTO →	
<b>01</b> NOME / TELEFONE		
<p><b>Veja no verso</b> <b>instruções para preenchimento</b></p>	<b>07</b> VALOR DO PRINCIPAL →	
	<b>08</b> VALOR DA MULTA →	
<p><b>ATENÇÃO</b></p> <p>É vedado o recolhimento de tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) cujo valor total seja inferior a R\$ 10,00. Ocorrendo tal situação, adicione esse valor ao tributo de mesmo código de períodos subsequentes, até que o total seja igual ou superior a R\$ 10,00</p>	<b>09</b> VALOR DOS JUROS E / OU ENCARGOS DL - 1.025/69 →	
	<b>10</b> VALOR TOTAL →	
	<b>11</b> AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA (Somente nas 1ª e 2ª vias)	

O código a ser preenchido no DARF é o código 5952.

A retenção de 4,65% da empresa prestadora de serviços terceirizados Back Serviço de Vigilância e Segurança Ltda do valor bruto de R\$ 14.809,20 (catorze mil oitocentos e nove reais e vinte centavos). A quantia a ser retida é de R\$ 688,62 (seiscentos e oitenta e oito reais e sessenta e dois centavos), a ser repassado ao governo, por meio do DARF conforme apêndices.

Lembrando que a falta de retenção ou recolhimento, após o prazo fixado aplica-se o percentual de 0,33% por dia de atraso, limitada a 20% e o número dos dias em atraso é calculado somando-se os dias, iniciando-se a contagem no primeiro dia útil a seguir do vencimento do tributo, e finalizando-a no dia em que ocorrer o seu pagamento. Se o percentual encontrado for maior que 20%, abandoná-lo e utilizar 20% como multa de mora.

Aplica-se o percentual da multa de mora sobre o valor do tributo ou contribuição devido com a alíquota do juro de mora, soma-se a taxa Selic desde a do mês seguinte ao do vencimento do tributo ou contribuição até a do mês anterior ao do pagamento, e acrescenta-se a esta soma 1% referente ao mês de pagamento.

### 3.2.2.1 Obrigações Acessórias - DIRF

O condomínio anualmente deverá informar a Receita Federal, através da DIRF (Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte), os impostos que foram retidos no ano anterior.

Os dados contidos na DIRF são esperados por código de retenção contendo o nome do declarante, CNPJ e CPF do responsável, ou seja, o síndico que realizou a inscrição na Receita Federal.

Caso houver retenção de IRPF de algum funcionário ou do próprio síndico, deverá ser informado o nome, CPF o total de rendimentos, as deduções e o imposto retido. No caso das retenções efetuadas de pessoas jurídicas, será informado o nome empresarial, o código da retenção o CNPJ do prestador de serviço, o mês de referência com os rendimentos, o valor do imposto retido e o total.

Em seguida são apresentados os relatórios: o comprovante de rendimentos pagos e de Retenção de Imposto de Renda na Fonte, caso houver, o comprovante anual de rendimentos pagos ou creditados e de retenção de imposto de renda na fonte – PJ, caso houver e por último o comprovante anual de retenção de CSLL, COFINS e PIS (Lei nº. 10.833, art. 30) e as informações do contabilista que declarou.

O prazo de entrega é até o final de fevereiro e a falta de entrega ou declaração incorreta pode acarretar elevada multa ao condomínio.

No caso do Condomínio Parque São Jorge foi informado apenas ao ano-calendário 2006 por ser um condomínio novo, podendo ser visualizado nos anexos.

### 3.2.3 Retenção do ISS Pessoa Jurídica

A Lei Complementar Federal nº. 116/2003 dispõe sobre a retenção do ISS. Dentre a lista dos serviços citados para a retenção, os serviços prestados pela empresa Back Especializados se enquadra no item 7.10 - Limpeza, manutenção e conservação de vias e logradouros públicos, imóveis, chaminés, piscinas, parques, jardins e congêneres e a Back Vigilância se encaixa no item 11.02 - Vigilância, segurança ou monitoramento de bens e pessoas.

Na emissão das NFs, da Back, assim como os outros impostos e contribuições aqui citados, há também o destaque do ISS. Devido a atividade econômica exercida pela Back, a alíquota a ser utilizada em ambas as empresas é de 2,5% sobre o serviço prestado.

O recolhimento é realizado pelo condomínio seguindo a legislação do município de Florianópolis Lei Complementar nº. 126/03, que de acordo com o art. 273 ficam obrigadas a se inscrever no Cadastro Municipal de Contribuintes - CMC, as pessoas físicas ou jurídicas que são responsáveis pelo pagamento do imposto como substitutos tributários.

O condomínio recolhe os valores por intermédio do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) através do CMC do próprio condomínio, sendo informado no corpo do DAM a modalidade de ISS por Substituição Tributária, com o valor total de todas as retenções, sem restrições de valor mínimo para a emissão do DAM. Isto é, no mês de referência uma única guia DAM contém todas as informações referentes aos valores retidos de todos os fornecedores.

### 3.2.3.1 Obrigações Acessórias – GIF

A GIF é a Guia de Informações Fiscais a ser declarada na esfera municipal pelo condomínio, referente aos valores retidos e dados dos prestadores de serviços. O valor do imposto apurado será declarado em Guia de Informação Fiscal - GIF, arquivo eletrônico ou meio magnético, na forma e prazos estabelecidos no regulamento e a entrega da Guia de Informação Fiscal - GIF é efetuada pelo contabilista ou organização contábil credenciada, nos termos previstos na legislação tributária. (Lei Complementar nº. 126/03, art. 259).

As informações no município de Florianópolis são fornecidas pelo Sefinnet – Sistema Eletrônico de Declaração de ISS, sendo repassados os dados do contribuinte, no caso do Condomínio Parque São Jorge com o seu CMC, os valores brutos da NF, número da NF que ocorreu a retenção, CNPJ do prestador de serviço, CNAE do prestador de serviço a ser declarados à prefeitura.

Após a declaração é impresso o recibo de entrega da declaração com o número de identificador, cliente, protocolo, data e assinatura eletrônica.

### 3.3 Retenção do INSS de Pessoas Físicas

O condomínio também é obrigado a arrecadar a contribuição previdenciária dos contribuintes individuais que tenham prestado serviço naquele estabelecimento, mediante desconto na remuneração paga, devida ou creditada a este segurado.

O código a ser utilizado na guia é o 2100 da contribuição retida do pró-labore ou NF ou recibo do contribuinte individual.

O fato que gera a obrigação da empresa efetuar a retenção e recolhimento da contribuição previdenciária é o pagamento ou crédito da remuneração ao contribuinte individual, no decorrer do mês, pelos serviços prestados.

No Condomínio Parque São Jorge a síndica recebe a título de pró-labore o valor de R\$ 1.329,98 (hum mil trezentos e vinte e nove reais e noventa e oito centavos) e o jardineiro (contribuinte individual), a importância de R\$ 404,50 (quatrocentos e quatro reais e cinquenta centavos). Lembrando que ao eleger um novo síndico, além dos documentos obrigatórios para cadastramento, há exigência da cópia do comprovante de renda de outros estabelecimentos que demonstre o teto máximo para retenção dos 11%. No caso do Condomínio em pauta, a síndica não alcança o teto e deduz os 11% de seu pró-labore.

Já no caso do jardineiro (contribuinte individual), respeitando também a lei do ISS, o condomínio exige de seus prestadores a Nota Fiscal de Serviço Avulsa da prefeitura em que o contribuinte esteja cadastrado, para reter o ISS diretamente na prefeitura, percentual de 3%. No mês subsequente é efetuado o pagamento da retenção dos 11% do INSS deduzido do jardineiro e da síndica, somado com a contribuição patronal por parte do condomínio, isto é 20%.

Na tabela abaixo serão demonstrados as retenções dos contribuintes individuais (autônomos) do Condomínio e o preenchimento da GPS para pagamento:

**Tabela 3 – Retenção de Contribuintes Individuais**

	<b>Segur. Pró-labore</b>	<b>Segur. Autônomo</b>	<b>Empregadores</b>	<b>Autônomos</b>	<b>Total</b>
Valor Serviço	R\$ 1.329,98	R\$ 404,50	R\$ 1.329,98	R\$ 404,50	R\$ 1.734,48
Alíquotas	11%	11%	20%	20%	31%
Valor Retenção	R\$ 146,29	R\$ 44,49	R\$ 265,99	R\$ 80,90	R\$ 537,67
<b>Valor Líquido</b>	<b>R\$ 1.183,69</b>	<b>R\$ 360,01</b>			

Fonte: elaborada pela autora, através de informações coletadas, 2007.

A guia de recolhimento é a mesma do condomínio, devendo ser somado no campo 6 o valor do INSS referente aos valores retidos dos autônomos, do pró-labore da síndica e o cálculo por parte do empregador. Considerando um salário do empregado registrado do Condomínio de R\$ 924,00 (novecentos e vinte e quatro reais), deduzido a alíquota de INSS de 8,65% sobre o salário - R\$ 79,92 (setenta e nove reais e noventa e dois centavos), a incidência da parte patronal de 20% sobre o salário - R\$ 184,80 (cento e oitenta e quatro reais e oitenta centavos) e por último o valor do RAT de R\$ 18,48 (dezoito reais e quarenta e oito centavos), conforme os apêndices.

O condomínio deverá elaborar mensalmente a Guia de Recolhimento de Fundo de Garantida e Informações à Previdência Social – GFIP, com informações sobre os serviços prestados por contribuinte individual, consignando os dados pessoais, o valor bruto dos serviços, o valor do salário-de-contribuição, o valor retido e o valor líquido pago, conforme Manual da GFIP da IN nº. 107/04.

### 3.3.1 Obrigações Acessórias - SEFIP

A SEFIP é a sigla para Sistema Empresa de Recolhimento do FGTS e Informações à Previdência Social. É um aplicativo desenvolvido pela CAIXA por meio do qual o empregador/contribuinte consolida os dados cadastrais e financeiros da empresa e trabalhadores a serem repassados ao FGTS e à Previdência Social. O arquivo gerado pelo SEFIP deverá ser transmitido por meio da Internet, utilizando-se o aplicativo Conectividade Social, disponível para captura no site da CAIXA ([www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)). É através deste aplicativo que se transmite o conjunto de informações destinadas ao FGTS e à Previdência Social. O documento a ser utilizado para prestar estas informações é a GFIP. Destina-se a todas as pessoas físicas ou jurídicas e contribuintes equiparados à empresa, inclusive os condomínios.

Além das informações declarados do trabalhador contratado pelo condomínio, são informadas também as retenções de INSS efetuadas no pró-labore da síndica e do contribuinte individual que presta serviço de jardinagem mensalmente, contendo o número do PIS dos

contribuintes e o valor da retenção de cada um deles, constando na relação dos trabalhadores no arquivo SEFIP.

#### 3.4 Retenção do ISS Pessoa Física

Na grande maioria dos serviços contratados pelo Condomínio Parque São Jorge são pessoas físicas que já possuem inscrição na prefeitura, mas caso o contribuinte individual, ainda não possua inscrição, o condomínio deve reter 5% sobre a remuneração do serviço prestado e pagar no DAM do condomínio, informando na GIF o nome do prestador do serviço e seu CPF.

Caso o prestador já possuir inscrição na prefeitura, o Condomínio não terá a obrigação de reter sobre o valor do serviço prestado, mas o contribuinte individual deve entregar a NF avulsa com a devida quitação do imposto retirado na prefeitura, aplicando a alíquota da prestação de serviço constante na lista.

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS E SUGESTÕES

O tema proposto neste estudo refere-se às obrigações tributárias nas retenções dos impostos e contribuições dos serviços contratados em um condomínio de Florianópolis/SC. A pesquisa buscou mostrar a resposta para a problemática: *Quais são as obrigações tributárias nas retenções dos tributos dos serviços contratados em um condomínio*, evidenciando todos os tributos e cálculos retidos em um condomínio por meio de um estudo de caso. A análise limitou-se aos resultados obtidos no estudo de caso dos tributos federais, municipais e contribuição para o INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social), envolvidos nas retenções de serviços contratados.

Com base no assunto pesquisado chegou-se a conclusão que ainda é pouca explorada a área tributária em condomínios, por ser uma área recente, com fontes de pesquisa limitadas e poucos profissionais capacitados no assunto pertinente.

Revelou-se que há muitas obrigações a serem cumpridas na legislação tributária vigente relacionada aos condomínios, mostrando as penalidades pelo não cumprimento dos itens relacionados no embasamento legal em todas as esferas aqui citadas.

Este estudo constitui uma pesquisa de auxílio aos administradores e contadores que trabalham nesta área, servindo de vital importância no acompanhamento das retenções nos serviços contratados e na comunicação dos riscos que os condomínios correm pela desobediência das normas legais.

Os objetivos apresentados neste trabalho, o objetivo geral foi alcançado, identificando os tributos envolvidos (PIS, COFINS, CSLL, ISS, INSS) nos serviços sujeitos à retenção na fonte, mostrando as obrigações tributárias na contratação de serviços nos condomínios.

Apresentou-se a relação dos tributos presentes no processo de retenção das esferas federais (PIS, COFINS, CSLL) e municipais (ISS), seus recolhimentos por intermédio do DARF e do DAM, assim como a contribuição ao INSS através da GPS, tanto para pessoas jurídicas como para pessoas físicas.

Foram demonstrados os cálculos pertinentes às retenções, com suas alíquotas e valores cobrados dos prestadores de serviços de limpeza, vigilância, jardinagem e dos contribuintes individuais envolvidos no estudo de caso. Por meio dos dados coletados e analisados do condomínio, percebeu-se de forma clara e prática quais valores são retidos e pagos aos fornecedores após as retenções.



E o quarto e último objetivo específico foi atingido com a análise de cada retenção em suas devidas esferas e as informações declaradas a cada ente público, a identificação das obrigações tributárias em que os condomínios devem cumprir ao contratarem os seus prestadores de serviços.

Recomenda-se as futuras pesquisas, um estudo comparativo dos custos na contratação de pessoas físicas e pessoas jurídicas com base nas retenções dos serviços prestados e verificar a forma mais viável para os condomínios. Também um estudo das administradoras e escritórios contábeis com relação ao cumprimento das normas das obrigações tributárias apresentadas, as providências utilizadas por ambos na orientação aos síndicos ao contratarem seus prestadores e o repasse em tempo hábil à contabilidade, da documentação necessária à preparação das guias para pagamentos dos tributos retidos.

Sugere-se a conscientização dos condomínios, no que refere-se a complexidade do tema e suas conseqüências práticas e jurídicas para o condomínio que não estiver cumprindo às normas legais, que procurem auxílio de um profissional capacitado no mercado de trabalho, bastante amplo para os contadores.

## REFERÊNCIAS

ALÍQUOTAS. Disponível em <http://pt.wikipedia.org/wiki/Al%C3%ADquota> acesso em 17/11/2007.

BAESSO, Elizabete; MELARA, Flávio. **Manual de Administração de Condomínios de Acordo com o Novo Código Civil**. Florianópolis: ADOCON-SC, 2004.

BRASIL, *Constituição da República Federativa do Brasil*. On-line, Disponível na Internet <http://www.senado.gov.br/sf/legislacao/const/> - Acesso em 27/06/2007.

BRASIL, *Decreto n.º. 3000 de 26 de março de 1999*. Regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. On-line. Disponível na Internet <http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/RIR/default.htm> - Acesso em 12/07/2007

BRASIL, *Decreto n.º. 3.048 de 06 de maio de 1999*. Aprova o Regulamento da Previdência Social, e dá outras providências. On-line. Disponível em [http://www.trt02.gov.br/geral/tribunal2/Legis/Decreto/3048\\_99B.html](http://www.trt02.gov.br/geral/tribunal2/Legis/Decreto/3048_99B.html)

BRASIL, *Instrução Normativa (IN) MPS/SRP n.º. 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. On-line. Disponível na Internet [http://www81.dataprev.gov.br/sislex/paginas/38/mps-srp/2005/in3/indice\\_in3.htm](http://www81.dataprev.gov.br/sislex/paginas/38/mps-srp/2005/in3/indice_in3.htm) - Acesso em 26/06/2007.

BRASIL, *Instrução Normativa (IN) n.º. 107 de 22 de abril de 2004*. Aprova o Manual da Guia de Recolhimento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e Informações à Previdência Social - GFIP. On-line. Disponível na Internet <http://www.informanet.com.br/Prodinfor/novidade/MANUAL%20DA%20GFIP-in107.doc>

BRASIL, *Instrução Normativa (IN) SRF n.º 459 de 18 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. On-line. Disponível na Internet

<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/Ins/2004/in4592004.htm> – Acesso em 26/06/2007.

BRASIL, *Lei n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. On-line. Disponível na Internet

<http://www.lei.adv.br/4591-64.htm> - Acesso em 05/07/2007.

BRASIL, *Lei n.º 5.176 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. On-line. Disponível na Internet

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L5172.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5172.htm) - Acesso em 26/06/2007.

BRASIL, *Lei n.º 9.528 de 10 de dezembro de 1997*. Altera dispositivos das Leis n.º 8.212 e n.º 8.213, ambas de 24 de julho de 1991, e dá outras providências. On-line. Disponível na Internet <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/leis/L9528.htm>

BRASIL, *Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. On-line. Disponível na Internet [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm) - Acesso em 26/06/2007.

BRASIL, *Lei n.º 10.833 de 29 de dezembro de 2003*. Altera a Legislação Tributária Federal e dá outras providências. On-line. Disponível na Internet

<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/Leis/2003/lei10833.htm> - Acesso em 26/06/2007.

BRASIL, *Lei Complementar n.º 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. On-line. Disponível na Internet

<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/LEIS/LCP/Lcp116.htm> - Acesso 15/07/2007.

BRASIL, *Medida Provisória n.º 351 de 22 de janeiro de 2007*. Cria o Regime Especial de Incentivos para o Desenvolvimento da Infra-Estrutura - REIDI, reduz para vinte e quatro meses o prazo mínimo para utilização dos créditos da Contribuição para o PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS decorrentes da aquisição de edificações, amplia o prazo para pagamento de impostos e contribuições e dá outras providências. On-line. Disponível na Internet

[http://www.normaslegais.com.br/legislacao/mp351\\_2007.htm](http://www.normaslegais.com.br/legislacao/mp351_2007.htm) - Acesso em 17/11/2007.

CARRAZA, Roque Antonio, (Org). *Código Tributário Nacional*. 6ª ed. Ver. Atual e ampl. São Paulo: RT, 2004.

DECLARAÇÃO de Imposto de Renda em condomínios. *Espaço do Síndico*: tire suas dúvidas, São Paulo, Disponível em

<http://www.acigabc.com.br/system/default.asp?id=60&ACT=5&content=289&mnu=60>

acesso em 15/07/2007.

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

FLORIANÓPOLIS, *Lei complementar n.º 126 de 28 de novembro de 2003*. Dá nova redação ao capítulo III, do título IV, do livro II, e acrescenta artigo nas disposições transitórias da consolidação das leis tributárias do município instituídas pela lei complementar n.º 7/97, relativos ao imposto sobre serviços de qualquer natureza. On-line. Disponível na Internet em <http://www.pmf.sc.gov.br/receita/paginas/lc126.php> - Acesso em 15/07/2007.

FÜHRER, Maximilianus Cláudio Américo; FÜHRER, Maximiliano Roberto Ernesto. **Resumo de Direito Tributário**. 18ª ed. Rev. Atual Amp. São Paulo: Malheiros editores Ltda, 2007.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 3 ed. São Paulo: Atlas, 1994.

\_\_\_\_\_. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 1999.

KARPAT, Gabriel. **Condomínio**: orientações e prática. 7ª ed. Rev Atual Amp. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

LAKATOS, Eva Maria; MARKONI, Marina de Andrade. **Fundamentos da metodologia científica**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1991.

LONGARAY, André Andrade; BEUREN, Ilse Maria, et al. Caracterização da pesquisa em contabilidade. In: BEUREN, Ilse Maria (Org.). **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2006, p. 21 –45.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 8º ed. São Paulo: Revista dos Tribunais Ltda, 2003.

OLIVEIRA, Luís Martins de et al. **Manual de Contabilidade Tributária**. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2003.

RAUPP, Fabiano Maury; BEUREN, Ilse Maria, et al. Metodologia da pesquisa aplicável às ciências sociais. In: BEUREN, Ilse Maria (Org.). **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2006, p. 76 – 97.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **Revolucionando o condomínio**. 11º ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

ZANLUCA, Júlio César; TEIXEIRA, Paulo Henrique. **Manual de Retenções Tributárias**. ed. eletrônica. Curitiba: Editora Portal Tributário, 2007.

## APÊNDICE

## **ANEXOS**