MANUAL TRIBUTÁRIO PARA CONDOMÍNIOS

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

(BENITEZ Catalogação Ass. Editorial, MS, Brasil)

L864mLordêlo, Michele

1.ed. Manual tributário para condomínios / Michele Lordêlo. – 1.ed. – São Paulo : Editora Leud, 2021.

128 p., 14 x 21 cm.

ISBN : 978-85-7456-401-2

1. Condomínios (Imóveis) – Administração. 2. Condomínios (Imóveis) – Gestão financeira. 3. Tributação. I. Título.

08-2021/02 CDD 643.2068

Índice para catálogo sistemático:

1. Condomínios : Imóveis : Administração tributária 643.2068

Bibliotecária responsável: Aline Graziele Benitez CRB-1/3129

ISBN: 978-85-7456-401-2

MICHELE LORDÊLO

MANUAL TRIBUTÁRIO PARA CONDOMÍNIOS

São Paulo – SP
2021

© Copyright 2021 by Livraria e Editora Universitária de Direito

Editor responsável
Armando dos Santos Mesquita Martins

Produtor editorial
Luiz Antonio Martins

Revisão
Luiz Antonio Martins

Revisão técnica
Lidiane Vitória Nascimento
Michelle Barreto de Oliveira

Projeto gráfico, diagramação e capa
Rita Motta e Ryan Dias – Ed. Tribo da Ilha

Livraria e Editora Universitária de Direito
Rua Soldado José Pires Barbosa Filho, 24 – sala 1
Parque Novo Mundo – São Paulo – SP – CEP: 02178-020
(11) 99611-2628
E-mail: leud@leud.com.br – *Site*: www.editoraleud.com.br

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfílmicos, fotográficos, reprográficos, fonográficos, videográficos. Vedada a memorização e/ou a recuperação total ou parcial, bem como a inclusão de qualquer parte desta obra, em qualquer sistema de processamento de dados. Essas proibições se aplicam também às características gráficas da obra e à sua editoração. A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafos, do Código Penal, cf. Lei nº 10.695, de 1º.07.2003) com pena de prisão e multa, conjuntamente com busca e apreensão e indenizações diversas (Lei nº 9.610, de 19.02.1998).

— Impresso no Brasil —

SUMÁRIO

PREFÁCIO 8

APRESENTAÇÃO, AGRADECIMENTOS E COMUNIDADE VIP 9

COMUNIDADE VIP DO PROGRAMA "CAPACITAR NA PRÁTICA PARA GESTORES CONDOMINIAIS" (CPGC) 12

1 AS FONTES DO DIREITO E A HIERARQUIA DAS LEIS PARA A ANÁLISE DAS OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS NOS CONDOMÍNIOS 14
- **1.1** Introdução 14
- **1.2** As Fontes do Direito 15
- **1.3** A Hierarquia das Leis 18
- Referências 20

2 CONDOMÍNIO EDILÍCIO 21
- **2.1** Considerações iniciais 21
- **2.2** Condomínio edilício 22
- **2.3** Natureza jurídica 24
- **2.4** Personalidade jurídica 25
- **2.5** Inscrição no CNPJ 27
- Referências 28

3 TRIBUTOS E A OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA 29
- **3.1** Tributos 29
  - **3.1.1** Conceito 29
- **3.2** A Obrigação tributária 30
  - **3.2.1** Objeto 30
  - **3.2.2** Obrigação tributária principal 31
  - **3.2.3** Obrigação tributária acessória 31
- **3.3** Fato gerador 31
- **3.4** Sujeito ativo 32
- **3.5** Sujeito passivo 32
- **3.6** Contribuinte 33
  - **3.6.1** Responsável 33
  - **3.6.2** Capacidade tributária 34
- **3.7** Base de cálculo 35
- **3.8** Alíquota 35
- **3.9** Crédito tributário 35
- Referências 36

4 ESPÉCIES DE TRIBUTOS E MODALIDADES DE TRIBUTAÇÃO 37
4.1 Espécies de tributos 38
4.1.1 Os Impostos 39
4.1.2 As Taxas 39
4.1.3 As Contribuições de melhoria 40
4.1.4 Empréstimos compulsórios 40
4.1.5 Contribuições sociais 40
4.2 Modalidades de tributação 42
4.2.1 Lucro presumido 43
4.2.2 Lucro real 43
4.2.3 Simples nacional 43
4.2.4 Micro Empreendedor Individual (MEI) 45
Referências 45

5 INSS E CASOS PRÁTICOS APLICADOS A CONDOMÍNIOS 47
5.1 Condomínio contratatando empresa do lucro presumido e lucro real 47
5.1.1 Retenção da contribuição para o INSS na contratação de pessoa jurídica 47
5.1.1.1 Obra de construção civil 55
5.1.1.2 Manutenção e reparo de elevadores 59
5.1.1.3 Retenção da contribuição para o INSS na contratação de empresa com desoneração da folha de pagamento 60
5.1.1.4 Dispensa de retenção da contribuição para o INSS – regras gerais 61
5.1.1.5 Dispensa de retenção da contribuição para o INSS na construção civil 63
5.1.1.6 Empreitada 64
5.1.2 Quadros sinóticos usados em auditorias contábeis condominiais 66
5.1.2.1 Quadro sinótico geral da retenção da contribuição para o INSS 66
5.1.2.2 Quadro sinótico para aplicação de percentuais na apuração da base de cálculo da retenção para a contribuição do INSS 70
5.1.3 Nova Legislação 72
5.1.3.1 Aferição indireta na construção civil 73
5.2 Casos práticos aplicados à condomínios – empresas do lucro presumido e lucro real 76
5.2.1 Caso 1 – Cessão de mão de obra: Serviços de limpeza, conservação e zeladoria 76
5.2.2 Caso 2 – Cessão de mão de obra: Serviços de limpeza, conservação e zeladoria 76
5.2.3 Caso 3 – Cessão de mão de obra: Serviços de limpeza, conservação e zeladoria 77
5.2.4 Caso 4 – Cessão de mão de obra: Serviços de limpeza 77
5.2.5 Caso 5 – Empreitada: Obra na fachada do edifício 78
5.2.6 Caso 6 – Obra de construção civil: obra de pavimentação asfáltica 78
5.3 Condomínio contratando empresa optante pelo simples nacional 78
5.3.1 Serviços de pintura 86
5.3.2 Manutenção e reparo de elevadores (condomínio contratando empresa optante pelo Simples Nacional) 87
5.3.3 Serviço de portaria 87
5.3.4 Serviços de vigilância por meio de monitoramento 88

5.3.5 Empresas que não podem optar pelo simples nacional 89
5.4 Quadros sinóticos 90
5.4.1 Quadro sinótico dos anexos do simples nacional (Seção III – Das alíquotas e base de cálculo) 90
5.4.2 Quadro Sinótico das atividades do simples nacional 92
5.4.3 Quadro sinótico da atividade de construção civil no simples nacional 94
5.5 Casos práticos aplicados à condomínios – empresas do simples nacional 94
5.5.1 Caso 1 – Manutenção predial 94
5.5.2 Caso 2 – Serviços de limpeza 94
5.5.3 Caso 3 – Instalação de aparelhos de ar condicionado 95
5.5.4 Caso 4 – Serviços de paisagismo 95
5.5.5 Caso 5 – Serviços de Auditoria Contábil em condomínio 95
5.5.6 Caso 6 – Serviços Advocatícios 96
Referências 96

6 CONTRATAÇÃO DE MICRO EMPREENDEDOR INDIVIDUAL (MEI) 99
6.1 Quadro sinótico do Micro Empreendedor Individual (MEI) 103
6.2 Casos práticos aplicados à condomínios – empresas do MEI 103
6.2.1 Caso 1 – Serviços de estofador 103
6.2.2 Caso 2 – Serviços de hidráulica 104
6.2.3 Caso 3 – Obras de alvenaria (Pedreiro) 104
Referências 105

7 INSS NA CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA 106
7.1 Retenção da contribuição para o INSS no pagamento à pessoa física 108
7.2 Filiação, inscrição no RGPS e documentos recebidos pelo condomínio na contratação de pessoa física 111
7.2.1 Notas Fiscais 113
7.2.1.1 Nota Fiscal de Serviços Eletrônica (NFS-e) de pessoa física 113
7.2.1.2 Nota Fiscal Avulsa 113
7.2.2 Recibo de Pagamento a Autônomo (RPA) 114
7.3 Quadro sinótico na contratação de pessoa física 115
7.4 Casos práticos aplicados à condomínios – contratação de pessoa física 115
7.4.1 Caso 1 – Pessoa física: serviços de pintura 115
7.4.2 Caso 2 – Pessoa física: digitalização de documentos 116
7.4.3 Caso 3 – Pessoa física: serviços de informática 116
Referências 117

REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO 119
8.1 INSS sobre a remuneração do Síndico 119
8.2 Quadro sinótico da remuneração do síndico 122
8.3 Casos práticos aplicados à condomínios – remuneração do síndico 122
8.3.1 Caso 1 – Síndico com isenção do valor da quota condominial 122
8.3.2 Caso 2 – Síndico com isenção do valor da quota condominial e com remuneração 123
Referências 123

POSFÁCIO 125

EPÍLOGO – UM GUIA DE CABECEIRA 127

SOBRE A AUTORA 128

PREFÁCIO

Caro leitor,

Um livro é uma oferta intelectual, digna de respeito e consideração, mas, existem obras que merecem especial menção, pela importância que representam. Gostaria de apresentar uma obra que despertará muito interesse pela sua leitura em razão de sua relevância e importância para todos os que militam na área condominial. Estou me referindo ao MANUAL TRIBUTÁRIO PARA CONDOMÍNIOS (um guia para Síndicos, Conselheiros Fiscais, Administradoras de Condomínios, Auditores, Advogados e Estudantes) de autoria da Professora Doutora Michele Lordêlo.

Quando recebi o convite para prefaciar essa obra pensei logo! Vindo de Michele Lordêlo tem qualidade na escrita. Acompanho há algum tempo a sua trajetória profissional; fui seu orientador do Doutorado em Educação e fico muito orgulhoso como educador em perceber o seu progresso profissional e em especial na temática abordada. A autora milita desde 2004 com auditorias condominiais e se tornou uma referência estadual e nacional neste segmento. A literatura abordando o tema ainda é muito pouca no Brasil e essa obra contribuirá para suprir essa carência.

A ilustre escritora transfere para as páginas deste trabalho o fruto de uma pesquisa responsável, de grande utilidade para os leitores, para a comunidade estudiosa desses importantes assuntos. Como é da natureza do útil produzir a utilidade, esta obra acrescenta, a quem a lê, não só ensinamentos proveitosos, mas, especialmente, motivos de reflexão e de atualização na área de estudo. A obra da colega Michele Lordêlo, com os aspectos pioneiros que tem, tenderá a trazer efeitos culturais positivos e relevantes considerando o valor dos temas abordados.

Em oito capítulos adequadamente desenvolvidos, o leitor terá condições de absorver um refinado conhecimento, de rara utilidade. Esta obra pois, tem um valor real perante a literatura e merece nosso respeito, como, de há muito, a nossa autora sempre mereceu.

Boa leitura a todos,

Prof. Doutor Antônio Carlos Ribeiro da Silva (ACR)

Graduado em Ciências Contábeis, Doutor em Desenvolvimento Curricular, Professor, Presidente do Conselho Regional de Contabilidade do Estado da Bahia – CRCBA, Autor de 8 (oito) livros.

APRESENTAÇÃO, AGRADECIMENTOS E COMUNIDADE VIP

De forma direta e objetiva, durante a minha atuação em Auditorias Condominiais desde 2004, fui constatando a dificuldade de quem lida ou revisa a documentação de condomínio com base na interpretação das Legislações no cumprimento das obrigações tributárias relacionadas à retenção (antecipação) da contribuição para o INSS e ao recolhimento (pagamento) da CPP (Contribuição Patronal Previdenciária).

A retenção tributária é a destinação ao Governo, de forma antecipada, de parte dos valores que devem ser pagos referentes aos tributos previstos em Lei e que podem acarretar desdobramentos para a contabilidade e finanças do condomínio, seja no recolhimento a menor, ocasionando riscos de multas e penalidades, ou recolhimentos a maior, gerando perdas *financeiras*.

Motivo pelo qual o Livro em questão, será um facilitador e poderá ser usado como um **Manual prático**, para síndicos, conselheiros fiscais, administradoras de condomínios, colaboradores de condomínios, auditores contábeis condominiais, advogados, consultores, estudantes e interessados, pois, assim como aduziu Crestani[1], as normas tributárias dispõem de redações imprecisas, dúbias e com intepretações difíceis, tornando a implementação prática e o cumprimento das obrigações tributárias (principal e acessória) desafiadora e com erros.

Importante também mencionar que a qualidade dos dados gerados e transmitidos no que diz respeito às retenções e recolhimentos de tributos através das **Declarações Fiscais**, atendendo ao SPED (Sistema Público de Escrituração de Digital) causam cruzamentos eletrônicos e temos acompanhado a

---

[1] CRESTANI, William Roberto. **Os limites da multa devida por descumprimento de obrigação tributária acessória**. São Paulo: Almedina, 2018.

ampliação de investimentos por parte Governo Federal nas informações geradas pelos prestadores e pelos tomadores de serviços, onde estes precisam informar corretamente na nota fiscal o valor bruto e a base de cálculo da retenção da contribuição previdenciária correspondente ao serviço.

Nesta esteira, evidencio a demasiada exigência de Legislações federais, porém, de uma forma **didática, guiando** a forma como as análises devem ser realizadas independentemente da sua função. Você terá acesso a **08 QUADROS SINÓTICOS** (que são resumos que reúnem as principais ideias de um determinado tema de forma simplificada), que nesta obra contemplam as **Legislações e sua respectiva aplicação prática das obrigações dos condomínios**. Isto fará com que você, otimize tempo de leitura de toda a obra.

Além dos Quadros Sinóticos, você acessará o ÁUDIO BOOK (Áudio Livro) – *através de um* QR CODE*, onde eu* explico para você como *efetuar as análises e como conferir na documentação da pasta de prestação de contas dos condomínios, as obrigações incidentes nas notas fiscais, faturas e recibos de prestação de serviços.* Por isto, tenho uma recomendação:

- Leia os 08 Quadros Sinóticos;
- Ouça o Áudio *Book* (Áudio Livro);
- E depois inicie a leitura de todo o Livro.

Os conteúdos da obra lhe possibilitarão identificar as particularidades com relação às retenções e recolhimentos na contratação de empresas prestadoras de serviços e de pessoas físicas pelos condomínios edilícios, no que se refere a:

- atividades que envolvem a cessão de mão de obra, empreitada, obras de construção civil;
- atividades que envolvem serviços de manutenção, portaria, vigilância, dentre outros;
- observância da modalidade de tributação das empresas contratadas;
- retenção da contribuição para o INSS e o pagamento da Contribuição Patronal Previdenciária (CPP) na contratação de empresas com atividades específicas;
- atividades do Micro Empreendedor Individual (MEI) e sua relação com o pagamento da Contribuição Patronal Previdenciária (CPP);
- retenção da contribuição para o INSS e a Contribuição Patronal Previdenciária (CPP) na contratação de pessoa física.
- retenção da contribuição para o INSS e a Contribuição Patronal Previdenciária (CPP) na remuneração do síndico.

- **nova Legislação** que altera uma das mais importantes Instruções Normativas acerca da contribuição previdenciária no nosso país desde 2009.

Dessa forma é dado um grande passo para que tenhamos concretude no cumprimento da análise dos tributos nestes assuntos, dirimindo as possíveis dúvidas, dando condições para evitar o desconhecimento e negações quanto a existência das obrigações tributárias nos condomínios edilícios.

Agradeço a Deus, aos meus familiares, aos colaboradores do Grupo Lordêlo, que em um momento ímpar da história da humanidade frente a Pandemia do **Sars-CoV**-2, contribuíram para que esta obra fosse concluída.

Aos clientes, amigos e para quem me acompanha em palestras e nas redes sociais, obrigada pelo carinho.

Ao adquirir este Livro você terá acesso a Comunidade VIP no Telegram do Programa "Capacitar na Prática para Gestores Condominiais (CPGC)" e receberá atualizações em artigos, imagens, vídeos, *check-list* etc. Veja como fazer o seu acesso na próxima página.

Nesta oportunidade também sou grata aos alunos-gestores do CPGC, que aplicam no seu dia a dia as minhas recomendações, objeto de coleta das Auditorias Condominiais do Grupo Lordêlo[2], e que a partir desta obra, nos permite deixar um legado para um maior número de pessoas, na área tributária de condomínios.

Michele Lordêlo

[2] O Grupo Lordêlo (www.grupolordelo.com.br) é um grupo de empresas que atua com Auditorias, Consultorias, Capacitação para Condomínios e Gestores e que sou responsável técnica desde 2004.

CAPÍTULO 2

CONDOMÍNIO EDILÍCIO

2.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para lastrear essa parte da obra e sua abordagem sobre condomínio edilício, é necessário conceituar o que é um condomínio.

A definição de condomínio é encontrada na **Capítulo VI – Do Condomínio Geral, do Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**[20], e em apertada síntese, em um condomínio podemos dizer que, temos a mesma coisa pertencente a mais de uma pessoa, exercendo o direito de propriedade.

Interessante anotar as lições de Zaim[21] sobre o tema e convém apresentar o conceito amplo de condomínio em seus escritos:

> juridicamente, pode-se conceituar o condomínio como sendo um estado de coisa indivisa sobre a qual várias pessoas exercem, simultaneamente, o direito de propriedade, sobre um quinhão ideal.
>
> Condomínio = *cum* (conjuntamente) + *dominum* (domínio, propriedade). Temos condomínio quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes [...].

Mediante a compreensão do conceito de condomínio, partamos para a definição do condomínio edilício.

---

[20] BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 19 ago. 2020.

[21] ZAIM, Miguel. **Síntese do Direito Condominial Contemporâneo**. Mato Grosso: Serrata, 2019, p. 30.

CAPÍTULO 3

TRIBUTOS E A OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA

A partir do Capítulo 5, onde serão apresentados **casos práticos aplicados aos condomínios**, os conceitos de tributos, obrigação tributária, fato gerador, responsável, base de cálculo e alíquota, serão úteis para a aplicação prática deste Manual.

Dentre os principais conceitos que envolvem a análise das obrigações tributárias nos condomínios edilícios, destacamos:

3.1 TRIBUTOS

3.1.1 Conceito

Definimos tributo, como um vínculo que prescinde de qualquer manifestação de vontade, estritamente previsto em Lei. Este conceito está em consonância com a definição que o Código Tributário Nacional (CTN) nos oferece.

Rocha[36] ainda ressalta:

> [...] a definição de tributo é de origem legal. Ou seja, é o art. 3º do CTN que define o conceito da seguinte forma: tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada [...].
>
> [...] Será tributo aquilo que se conformar com todas as características acima mencionadas.

[36] ROCHA, João Marcelo. **Direito Tributário**. 5. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Ferreira, 2007. p. 8, 10.

CAPÍTULO 4

ESPÉCIES DE TRIBUTOS E MODALIDADES DE TRIBUTAÇÃO

É imprescindível aos condomínios edilícios acompanhar a gestão dos tributos, que é executada pela Contabilidade/Administradora de Condomínio, devendo haver monitoramento nesta área, com a adoção de procedimentos mensais para os pagamentos (recolhimentos) realizados decorrentes da antecipação (retenção) de tributos incidentes sobre notas fiscais, recibos ou faturas de prestação de serviços.

Paulsen[54] estabelece uma conexão entre os tributos e a Contabilidade. Esta última, executa a gestão de atividades de entidades e empresas com ou sem fins lucrativos.

A Contabilidade constitui-se em ferramenta indispensável para a análise da tributação, permitindo a identificação da ocorrência do fato gerador, o dimensionamento dos tributos devidos, envolvendo o controle e a aplicação dos recursos de entidades.

Seguindo os dizeres de Cordeiro, Lordêlo[55]:

> [...] a contabilidade não trata apenas de recursos financeiros e bens. Também controla os recursos das pessoas e das entidades (empresas, instituições, órgãos). Essa ciência, portanto, está voltada tanto para as finanças quanto para a gestão, ou seja, para a verificação da aplicação de recursos.

Conhecer a Legislação a seguir e os procedimentos que devem ser instituídos na gestão tributária dos condomínios, evita não somente dívidas e multas, mas também, contribui para que a aplicação dos recursos seja realizada de forma correta, com a classificação dos tributos no plano de contas em contas analíticas

---

[54] PAULSEN, Leandro. **Curso de direito tributário completo**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

[55] CORDEIRO, Cláudio Marcelo Rodrigues. LORDÊLO. Michele de Oliveira. **Contabilidade.** Curitiba: Aymará, 2010, p. 10.

CAPÍTULO 5

INSS E CASOS PRÁTICOS APLICADOS A CONDOMÍNIOS

As exigências do cumprimento das obrigações tributárias dos condomínios edilícios, vão além do recebimento de documentos como notas fiscais, faturas ou recibos de prestação de serviços.

Um dos motivos para a elaboração deste Manual é também revelar que mesmo que o prestador de serviço não destaque a retenção para a previdência social, ou seja, mesmo que o condomínio não receba de forma correta o preenchimento dos documentos pela empresa contratada, existe por força de Lei, a obrigação do contratante (neste caso o condomínio, como tomador do serviço) de efetuar o desconto (antecipação) e o recolhimento (pagamento) do tributo, para as atividades obrigadas.

Para isto foram compiladas situações e casos práticos das Auditorias do **Grupo Lordêlo**[77], no que diz respeito a retenção da contribuição para o INSS e ao pagamento da Contribuição Patronal Previdenciária (CPP).

5.1 CONDOMÍNIO CONTRATATANDO EMPRESA DO LUCRO PRESUMIDO E LUCRO REAL

5.1.1 Retenção da contribuição para o INSS na contratação de pessoa jurídica

A retenção (antecipação) da contribuição para o INSS nos condomínios edilícios apresenta detalhamentos na Instrução Normativa RFB nº 971 de 13 de novembro de 2009, Legislação que dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais destinadas à

[77] O Grupo Lordêlo (www.grupolordelo.com.br) é um grupo de empresas que atua com Auditorias, Consultorias, Capacitação para Condomínios e Gestores e que sou responsável técnica desde 2004.

fonoaudiólogos, geógrafos, geólogos, guias de turismo, jornalistas profissionais, leiloeiros rurais, leiloeiros, massagistas, médicos, meteorologistas, nutricionistas, psicólogos, publicitários, químicos, radialistas, secretárias, taquígrafos, técnicos de arquivos, técnicos em biblioteconomia, técnicos em radiologia e tecnólogos.
*** Inciso I, III, IV, V, VI, VII do art. 149 da Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009[126].
**** Inciso II, do art. 149 da Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009, que passa a constar com a redação a partir da Instrução Normativa RFB nº 2.021, de 16 de abril de 2021[127]:
***** verificar legislação aplicável.

5.1.2.2 *Quadro Sinótico para aplicação de percentuais na apuração da base de cálculo da retenção para a contribuição do INSS*

Silva e Nascimento[128] contribuem com um quadro sinótico com base na **Seção V, artigos 121, 122 e 123**, que tratam da **Apuração da Base de Cálculo da Retenção, da Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009**[129]:

	Legislação				Aplicação Prática
	Tipo de Serviço Prestado	**Previsão em Contrato**	**Discriminação em Contrato**	**Discriminação na Nota Fiscal**	**Base de cálculo da retenção da contribuição para o INSS (aplicação mínima)**
1	Qualquer serviço, Art. 121, IN 971/2009	SIM	SIM	SIM	Valor da mão de obra discriminada na NFS-e, menos as deduções permitidas.

[126] BRASIL. **Instrução Normativa RFB nº 971**, de 13 de novembro de 2009. Dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais destinadas à Previdência Social e as destinadas a outras entidades ou fundos, administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB). Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15937>. Acesso em: 03 set. 2020.

[127] BRASIL. **Instrução Normativa RFB nº 2.021**, de 16 de abril de 2021. Dispõe sobre as contribuições previdenciárias e as contribuições destinadas a outras entidades ou fundos incidentes sobre o valor da remuneração da mão de obra utilizada na execução de obras de construção civil. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=116968>. Acesso em: 17 abr. 2021.

[128] SILVA. Noélia Cristovam Lino e. **Retenções Tributárias**. Cartilha de orientação. Coordenadoria das Ações de Orientação Diretoria de Orientação, Normas e Procedimentos. Secretaria da Controladoria Geral. Governo do Estado de Pernambuco. Setembro de 2014, adaptado por NASCIMENTO, Lidiane Vitória. **Pesquisa de informações quanti-qualitativas do Grupo Lordêlo.** Salvador, 2020.

[129] BRASIL. **Instrução Normativa RFB nº 971**, de 13 de novembro de 2009, op. cit.

> Base de cálculo da retenção da contribuição para o INSS = 50% sobre o valor bruto da nota fiscal = R$ 20.000,00 **x** 50% = R$ 10.000,00
> Base de cálculo da retenção da contribuição para o INSS = R$ 10.000,00
> Alíquota = 11%
> Valor da retenção da contribuição para o INSS = R$ 10.000,00 **x** 11% = **R$ 1.100,00**

5.2.3 Caso 3 – Cessão de mão de obra: Serviços de limpeza, conservação e zeladoria

O condomínio contratou empresa do lucro presumido para prestar serviços de **limpeza, conservação e zeladoria**, mediante cessão de mão de obra, no valor de R$ 20.000,00, **sem** previsão contratual de fornecimento de material ou utilização de equipamentos, **com** valores discriminados em nota fiscal.

> Valor dos serviços = R$ 20.000,00
> Base de cálculo da retenção da contribuição para o INSS = Valor bruto da Nota Fiscal =
> Base de cálculo da retenção da contribuição para o INSS = R$ 20.000,00
> Alíquota = 11%
> Valor da retenção da contribuição para o INSS = R$ 20.000,00 **x** 11% = **R$ 2.200,00**

5.2.4 Caso 4 – Cessão de mão de obra: Serviços de limpeza

O condomínio contratou empresa do lucro presumido para prestar serviços de **limpeza,** mediante cessão de mão de obra, no valor de R$ 20.000,00, **com** previsão contratual de fornecimento de material ou utilização de equipamentos, cujos valores **não foram** discriminados em contrato, mas, **foram** discriminados em nota fiscal.

> Valor dos serviços = R$ 20.000,00
> Base de cálculo da retenção de INSS = 80% sobre o valor bruto da Nota Fiscal = R$ 20.000,00 **x** 80%
> Base de cálculo da retenção de INSS = R$ 16.000,00
> Alíquota = 11%
> Valor da retenção da contribuição para o INSS = R$ 16.000,00 **x** 11% = **R$ 1.760,00**

Ouça o Áudio Book pelo QR Code.

CAPÍTULO 6

CONTRATAÇÃO DE MICRO EMPREENDEDOR INDIVIDUAL (MEI)

A **Lei Complementar n° 123, de 14 de dezembro de 2006**[152], aborda o Micro Empreendedor Individual – MEI, como uma opção para o empresário individual abrir uma empresa, com Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), sem sócios, exercendo atividades permitidas.

Em uma das alterações da Lei Complementar nº 123/2006, temos a **Lei Complementar nº 128, de 19 de dezembro de 2008**[153], que traz no **art. 18-C**:

> Observado o disposto no art. 18-A, e seus parágrafos, desta Lei Complementar, poderá se enquadrar como MEI o empresário individual que possua um único empregado que receba exclusivamente 1 (um) salário mínimo ou o piso salarial da categoria profissional.

O **§ 1º do art. 18-A da Lei Complementar n° 155, de 27 de outubro de 2016**[154], deixa claro: "1º [...] considera-se MEI, que seja optante pelo Simples Nacional e que não esteja impedido de optar pela sistemática prevista neste artigo".

---

[152] BRASIL. **Lei Complementar nº 123**, de 14 de dezembro de 2006. Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; altera dispositivos das Leis nº 8.212 e 8.213, ambas de 24 de julho de 1991, da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, da Lei nº 10.189, de 14 de fevereiro de 2001, da Lei Complementar nº 63, de 11 de janeiro de 1990; e revoga as Leis nº 9.317, de 5 de dezembro de 1996, e 9.841, de 5 de outubro de 1999. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp123.htm>. Acesso de 30 maio. 2020.

[153] BRASIL. **Lei Complementar** nº **128**, de 19 de dezembro de 2008. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp128.htm>. Acesso em: 16 jun. 2020.

[154] BRASIL. **Lei Complementar nº 155**, de 27 de outubro de 2016. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp155.htm>Acesso em: 02 jun. 2020.

CAPÍTULO 7

INSS NA CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA

O **art. 4º da Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009**[161], conceitua o segurado obrigatório:

> é a pessoa física que exerce atividade remunerada abrangida pelo Regime Geral de Previdência Social (RGPS) na qualidade de:
>
> I – empregado;
>
> II – trabalhador avulso;
>
> III – empregado doméstico;
>
> IV – contribuinte individual;
>
> V – segurado especial.

O Empregado, o Trabalhador Avulso, o Empregado Doméstico e o Segurado Especial, não serão objeto de análise nesta obra. Para a análise das obrigações tributárias nos condomínios, daremos ênfase à contratação do **contribuinte individual** quando da prestação de serviços.

O contribuinte individual é a pessoa que trabalha por conta própria como autônomo, sem vínculo empregatício, sendo considerado segurado obrigatório do Regime Geral de Previdência Social (RGPS).

---

[161] BRASIL. **Instrução Normativa RFB nº 971**, de 13 de novembro de 2009. Dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais destinadas à Previdência Social e as destinadas a outras entidades ou fundos, administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB). Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15937>. Acesso em: 03 set. 2020.

CAPÍTULO 8

REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO

8.1 INSS SOBRE A REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO

O **art. 22 § 4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**[178], dispõe de forma clara sobre a remuneração do Síndico: "ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléia [i. é. assembleia] que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente".

Filio-me ao entendimento de Karpat[179] quando afirma:

> Caberá à convenção do condomínio estipular se o síndico receberá ou não remuneração pelo exercício de seu cargo. Deverá estar expressamente estipulado se a remuneração será em dinheiro, mediante isenção de pagamento das despesas condominiais, ou de qualquer outra forma convencionada; [...] No caso de remuneração para os síndicos ou mesmo isenção no pagamento das taxas condominiais, o valor correspondente é considerado como remuneração, portanto, é devida a contribuição para o INSS [...].

Dentre as formas de remuneração do Síndico, destacamos: **Remuneração indireta**, que é aquela em que o síndico é isento do pagamento da quota de condomínio; **Remuneração direta**, que é aquela em que o condomínio remunera o síndico mediante pagamento em dinheiro, não havendo isenção do pagamento da quota de condomínio; **Remuneração mista**, que é aquela

---

[178] BRASIL. **Lei nº 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o Condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 19 ago. 2020.

[179] KARPAT, Gabriel. **Condomínios 360º**. São Paulo: Leud, 2020, p. 24.

POSFÁCIO

Nenhuma obra se esgota e cabe a cada um de nós estarmos sempre em busca do conhecimento, sobretudo, atualizado.

Vimos que tratar das obrigações tributárias nos condomínios edilícios indica um conteúdo denso, por vezes com grandes desafios nas interpretações, mas necessário para garantir a segurança de quem faz a Contabilidade, Administração, Auditoria, para os Gestores Condominiais, Síndicos, Membros do Conselho Fiscal e Condôminos. Dessa forma, nossa trilha não se encerra dado ao elevado sentido em torno da participação plural desses usuários, lembrando que os conteúdos abordados, também devem compor o âmbito acadêmico de universidades, faculdades, cursos livres presenciais e o*n-lin*e.

Como notas finais desta obra, saliento três aspectos:

1. O Livro possibilita trabalhar a checagem do P.D.C.A *Plan* (Planejar), *Do* (Executar), *Check* (Verificar), *Act* (Agir). A verificação na área fiscal e tributária, quando realizada pelo Auditor Contábil objetiva efetuar constatações e recomendações evitando que ocorram análises equivocadas em notas fiscais, faturas e recibos que geralmente se apresentam de um mês para o outro, mas podem se repetir por anos nos condomínios, tendo uma necessidade de acompanhamento constante. Quem executa (Contabilidade/Administradora) não deve verificar (Auditor), tendo esta obra reunido aplicações práticas que devem ser usadas por quem executa, quem verifica e quem deseja efetuar o acompanhamento e conferências, principalmente utilizando a simplificação apresentada, através dos **quadros sinóticos**.
2. A atuação da Auditoria Contábil Condominial é independente e imparcial quando verifica a prestação de contas dos condomínios e não há que se falar em fiscalizar a Contabilidade/Administradora e os Gestores. O papel de fiscalização cabe aos entes tributários, através do cruzamento de informações de documentos expedidos pelos prestadores de serviços, recepcionados pelos condomínios

enquanto tomadores de serviços. Por isto é *sine qua non* que os processos e os procedimentos na área fiscal e tributária contenham análises precisas dos documentos que dão origem aos pagamentos e as declarações fiscais dos condomínios, evitando multas, erros na apresentação das contas em Assembleia, problemas com certidões e passivos ocultos.

3. Desejo uma excelente jornada para você, obrigada pela companhia e conte comigo para o compartilhamento contínuo, esta é uma é uma premissa que repasso aos meus alunos, mentorados e clientes, que vem contribuindo para descortinar a atuação das Auditorias Contábeis Condominiais aplicadas pelo Grupo Lordêlo desde 2004 em estados brasileiros.

A autora.

EPÍLOGO
UM GUIA DE CABECEIRA

Rodrigo Karpat[1]

Michele Lordêlo entende, com razão, que a questão tributária é de primordial importância para a administração e economia do condomínio. É nesse sentido que o livro veio para ser uma ferramenta prática indispensável para todo aquele que trabalha nessa área, mais especificamente: síndicos, conselheiros fiscais, administradoras de condomínios, auditores, advogados e todo aquele que se interessa por esse assunto.

O Manual nos revela com muita propriedade a experiência de quase duas décadas de Lordêlo na área e a dificuldade de quem lida ou revisa a documentação condominial. Isso ocorre por conta do obstáculo que é para muitos interpretar a legislação do ponto de vista das obrigações tributárias. Isso ocorre pois, de fato, a nossa legislação tributária é confusa e, sabidamente, necessita de revisão.

Esta é uma obra para se carregar debaixo do braço, a fim de ser um guia, no intuito de pesquisar aquelas dúvidas mais "chatinhas" do dia a dia, de quem lida com contas e a tributação brasileira em face dos condomínios.

O Manual Tributário para Condomínios é uma obra incontornável para aquele que busca excelência em sua profissão e finca o pé como uma das mais importantes para a nossa área.

---

[1] Rodrigo Karpat, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP e Membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Nacional.

SOBRE A AUTORA

Dra. Michele Lordêlo é Contadora e referência em Auditorias em Condomínios no Brasil, atuando desde 2004 em Auditorias Tributária, Trabalhista e de Prestação de Contas. CEO do Grupo Lordêlo que reúne a, Lordêlo *Audit* (Auditoria e Consultoria para Condomínios presenciais e *on-line*), Lordêlo *Trainning* (onde atua como Coordenadora dos 6 Cursos *on-line* do "Programa Capacitar na Prática para Gestores Condominiais") e Lordêlo *Cont* (Contabilidade para Empresas), trabalhando com Auditorias, Consultorias e Mentorias presenciais e *on-line.* É Doutora em Educação, Conselheira do Conselho Regional de Contabilidade do Estado da Bahia – CRC-BA, Coordenadora da Comissão de Contabilidade, Auditoria e Gestão Condominial do CRC-BA, Professora do *MBA* da Faculdade 2 de Julho (BA), Professora da Pós-Graduação em Direito Condominial da Dalmass – Escola de Lideres (GO). Escritora do Livro "Contabilidade" com o Contador Cláudio Cordeiro, pela Editora Aymará, ISBN 978-85-7841-543-3. Consultora do Programa Cadê o Síndico transmitido pela Rádio Metrópole (BA) e Colunista da Revista Cadê o Síndico (BA), Colunista da Revista *Condomeeting* (SC), contribui com artigos para outras revistas impressas e eletrônicas. Michele realiza palestras presenciais e *on-line* nacionalmente e é frequentemente encontrada em gravações de vídeos explicativos e eventos ao vivo como Aulas, *Lives* e *Webinars* pelas redes sociais do Grupo Lordêlo:

Instagram: @grupolordelomichelelordelo

Facebook*:* Grupo Lordêlo

Linkedin: Grupo Lordêlo

Youtube: Grupo Lordêlo Michele Lordêlo

Telegram: *você receberá o acesso para a Comunidade.*

Caixa Postal: 41.680-400

Av. Luís Viana, 6462, Empresarial *Wall Street*, Torre *West*, Salas 809/810, Paralela, Salvador-Bahia.

E-mail: controladoria@grupolordelo.com.br