

# INFORME NACIONAL

ANO I - Nº 31 – [www.admnacional.com.br](http://www.admnacional.com.br)

## O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

### **DOCUMENTOS INDISPENSÁVEIS AO CONDOMÍNIO**

São diversos os documentos existentes no condomínio. O prazo de guarda dos documentos administrativos, fiscais e bancários é de 10 (dez) anos, já que este é o prazo prescricional para a cobrança de dívidas do condomínio regularmente aprovadas, nos termos do art. 205 do novo Código Civil. Quanto às demais modalidades documentais, caberá ao síndico observar o prazo de guarda exigido por lei, caso a caso. Livros recomendados:

- Livro de atas das assembleias;
- Livro de reclamações e sugestões;
- Livro de registro de empregados;
- \* Livro de inspeção do trabalho;

Esses livros devem apresentar termos de abertura e de encerramento, assinados e rubricados.

### **IMPOSTO DE RENDA DO CONDOMÍNIO**

O condomínio não é considerado pessoa jurídica, sendo dispensada a declaração de imposto de renda.

### **CNPJ**

De acordo com a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal Nº. 87, de

1984, os condomínios que auferirem rendimentos de capital ou que pagarem rendimentos sujeitos a retenção na fonte estão obrigados à inscrição no CNPJ, apresentando os seguintes documentos:

- Convenção do condomínio registrada em cartório;
  - Ata da assembleia que elegeu o síndico;
  - Ficha de Inscrição Cadastral - FIC, que pode ser adquirida em papelaria;
  - Cópia do CPF do responsável (síndico) que assinar a FIC.
- Dar entrada da FIC, devidamente preenchida, em agência da Receita Federal na jurisdição à qual pertence o condomínio. A Receita Federal disponibiliza em sua página o Programa de Auto-Regularização de Situação Fiscal - PAR, por meio do qual os condomínios podem normalizar sua situação perante o fisco e obter a liberação de cartões do CNPJ, dentre outros serviços.

O candidato a síndico não poderá possuir pendência ou irregularidades junto a Receita Federal, pois isso inviabilizará a obtenção ou regularização do CNPJ.

**CCM** - CADASTRO DE CONTRIBUIÇÃO MUNICIPAL  
Consultar a legislação do seu Município para verificar

a obrigatoriedade do cadastro ou não do condomínio junto à Prefeitura. Usualmente, tal obrigação não existe. Todavia, ao contratar um prestador de serviços deverá verificar se ele é inscrito na prefeitura com o CCM, pois, não sendo, o condomínio terá de recolher o Imposto Sobre Serviços - ISS sobre o valor cobrado pelos serviços prestados (o condomínio não precisa ser inscrito no CCM para efetuar o recolhimento do ISS).

### **BALANCETE MENSAL**

Terminado o mês, a administradora (ou o síndico) comumente apresenta um demonstrativo financeiro de contas detalhado, referente ao mês anterior. Todos os documentos comprobatórios deverão ter o visto do síndico e a pasta deverá ser analisada pelos membros do conselho.

A pasta conterá, também, informações sobre quotas em atraso, multas recebidas, saldos bancários, saldos em poupança e aplicações, posição do Fundo de Reserva, da conta benfeitorias, e outras. Um resumo de no máximo duas folhas deverá ser enviado a cada condômino.

**A NACIONAL DESEJA  
UM ESPETACULAR ANO  
DE 2007!!!!!!**