

# Glossário da Gestão Financeira Condominial

A

**Adimplente:** a pessoa que está com os pagamentos da cota condominial em dia.

**Administradora:** empresa que tem o papel de auxiliar a gestão do condomínio na execução de questões administrativas de acordo com o contrato firmado. Alguns exemplos de questões administrativas são: relatórios financeiros, pagamentos e impostos e da folha de pagamento dos funcionários, etc. Também chamada por alguns como Imobiliária, mas o termo correto é Auxiliar de Administração.

**Administradora digital:** empresa que realiza o papel de auxiliar do síndico na gestão condominial através de contato, e troca de documentos e informações de forma digital, 100% online.

**Aplicativo para Condomínio:** também conhecido como app, são programas usados em telefones, smartphones e tablets com a intenção de facilitar o trabalho do síndico na hora de fazer a gestão dos condomínios. Um exemplo de [Aplicativo para Condomínio é o TownSq](#).

**App de Gestão de Condomínio:** veja *Aplicativo para Condomínio*.

**Arrecadação Condominial:** é a contribuição mensal paga por unidade ao condomínio, também chamada de cota ou taxa condominial.

**Assembleia:** termo para se referir ao conjunto de proprietários de unidades em um condomínio.

**Assembleia Geral Ordinária (AGO):** reunião de assembleia do condomínio focada na aprovação das despesas dos últimos 12 meses e na previsão orçamentária para o próximo ano. Reunião

esta que tem obrigatoriedade de acontecer ao menos uma vez ao ano.

**Assinatura Eletrônica para Certificação Digital:** é uma medida necessária para criar a certificação digital do condomínio. Ela é gerada a partir da escrita de uma assinatura na tela de um computador, tablet ou celular.

**Auditoria em Condomínio:** alguns condomínios buscam auditores externos para fiscalizar as contas e documentos do condomínio. Essa revisão pode ser na parte fiscal, financeira, na folha de pagamentos - parcial ou integralmente, de acordo com a necessidade do condomínio. A auditoria deve ser independente, não sendo realizada por empresa ou pessoa ligada diretamente ao condomínio e administradora. Resultados devem ser apresentados à assembleia.

**Auxiliar de Administração:** *Veja Administradora.*

# B

**Balancete:** é o resumo das despesas e receitas do condomínio, bem como o saldo do mês e o saldo atual. O balancete mensal do condomínio é parte importante do demonstrativo de receitas e despesas de condomínio.

**Banco Digital:** termo dado às instituições financeiras que funcionam de forma totalmente online, em que todas as ações são feitas virtualmente.

**Boletos Bancários:** é um documento através do qual é possível pagar por uma compra ou transação. No contexto do condomínio, o boleto bancário normalmente é usado para que os moradores paguem a cota condominial e para que o condomínio pague prestadores de serviço.

**Boleto Condominial:** chamados comumente de DOCs, são os boletos bancários que refletem as despesas que devem ser pagas por cada unidade do condomínio.

C

**CAGED:** sigla para Cadastro Geral de Empregados e Desempregados, criado com a finalidade de controlar as admissões e demissões sob o regime da CLT. Deve ser entregue até o final do dia que antecede o início do trabalho de um novo funcionário no condomínio.

**Calculadora de Taxa Condominial:** forma simples e prática de calcular qual deve ser o valor da cota condominial de um determinado empreendimento. [Conheça agora uma versão gratuita.](#)

**Carteira de Pagamento Digital:** aplicativo para realizar pagamentos em lojas virtuais e físicas de forma que não seja necessário apresentar os dados do cartão de crédito para cada fornecedor. Também chamada de digital wallets e ewallets. Um exemplo conhecido é o FitBank, empresa parceira da TownSq.

**Certificação Digital para Condomínios:** é um documento eletrônico utilizado por empresas, condomínios e pessoas físicas para comprovar quem está executando uma ação virtual. Entenda melhor lendo [este artigo.](#)

**Classificação Tributária:** é o termo que define como e quanto um empreendimento deverá pagar de imposto. Os três tipos de regime tributário no Brasil são: Lucro Real, Lucro Presumido e

Simple Nacional. No entanto, como [explica este artigo](#), condomínios não possuem classificação tributária, pois não prestam serviço e nem geram renda.

**CNPJ:** sigla para Cadastro Nacional Da Pessoa Jurídica.

**Cobrança Judicial:** no contexto condominial, é o ato do condomínio processar um condômino inadimplente por causa de dívidas no pagamento da taxa condominial. Leia mais sobre cobrança judicial em condomínio [neste artigo](#).

**Condômino:** é chamado de condômino aquele que consta como proprietário da unidade do condomínio no registro da mesma, independente se a pessoa utiliza o imóvel ou não. O Código Civil também considera condômino os promitentes compradores de uma unidade, situação quando um imóvel foi vendido, mas ainda não houve a transferência da escritura.

**Condômino Adimplente:** condômino em dia com suas cotas condominiais.

**Condômino Inadimplente:** condômino em atraso com uma ou mais cotas do condomínio.

**Contrato de Prestação de Serviços da Administradora:** é o



contrato que firma compromisso entre condomínio e Auxiliar de Administração, é utilizado tanto pelas administradoras digitais quanto pelas tradicionais.

**Contribuição Sindical em Condomínio:** também chamada de Contribuição Sindical Urbana, essa obrigação contábil de condomínio deixou de ser exigida com a Reforma Trabalhista, em 2017. Desde então, a contribuição ao sindicato patronal e das categorias é voluntária.

**Conselho Consultivo:** estipulado pela Lei nº. 4.591/64, é o órgão que assessora o síndico na hora de solucionar problemas relacionados ao condomínio. Deve-se eleger em reunião de assembleia ao menos três condôminos que terão mandatos de até dois anos, podendo se reeleger. Além destes três condôminos, o Conselho Consultivo também pode contar com outros integrantes, que podem ser condôminos ou não. A Convenção pode determinar mais atribuições a esse grupo.

**Conselho Fiscal:** é responsável por averiguar as finanças do condomínio ao longo do ano e emitir pareceres recomendando ou não a aprovação de contas. Pode ser formado por condôminos ou pessoas externas. Não é obrigatório que o condomínio conte com um Conselho Fiscal, conforme determina

o Código Civil de 2002.

**Conselho Misto:** é um conselho condominial que realiza as tarefas do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo, criando um misto de funções. Só deve existir caso esteja previsto em Convenção.

**Contador:** profissional que fiscaliza as operações financeiras realizadas por empreendimentos. O condomínio não é obrigado a contratar um contador, bem como realizar a escrituração contábil.

**Contas a Pagar:** toda e qualquer despesa que o condomínio precise arcar.

**Contas a Receber:** toda e qualquer receita que o condomínio irá receber.

**Conta Pool:** contas bancárias coletivas, prática aplicada em determinados estados no Brasil por Administradoras de Condomínios. Através dela, a empresa recebe os pagamentos de taxas condominiais e realiza o pagamento de despesas de inúmeros condomínios. Não é uma prática recomendada.

**Convenção:** é o documento que rege o condomínio, possuindo



C

as principais regras de convivência e de administração que deverão ser seguidas pelo síndico, pelos proprietários, moradores e inquilinos. Saiba mais sobre a Convenção do condomínio [clikando aqui](#).

**Cota Condominial:** é o valor cobrado mensalmente pela administração para custear as despesas da edificação. É o mesmo que a taxa condominial.

**CPF:** sigla para Cadastro de Pessoa Física.

**CSLL:** significa Contribuição Sobre o Lucro Líquido. Também é realizada no caso de contratação de prestadores de serviços.

# D

**DARF:** a DARF do condomínio é o Documento de Arrecadação de Receitas Federais, é a guia emitida pelo Ministério da Fazenda e pela Receita Federal para que o contribuinte pague os tributos. Logo, a DARF serve tanto para realizar o pagamento de tributos de operações financeiras, quanto para cumprir com determinadas obrigações contábeis, como o IRPF, PIS, COFINS, CSLL, entre outros.

**Demonstrativos de Receitas e Despesas:** documento que apura todas as operações financeiras realizadas pelo condomínio em um determinado período, feito para compreender qual a real situação do empreendimento e, assim, aprimorar a gestão.

**Demonstrativo Financeiro de Condomínio:** relatório contábil que apresenta a situação financeira do condomínio. Nele, estão todas as contas apresentadas pelo síndico e também são relatadas todas as entradas e saídas de dinheiro que acontecem ao longo dos meses.

**Despesas:** é tudo o que o condomínio gastou, desde o pagamento dos funcionários, manutenção das áreas comuns, até aqueles custos extraordinários que não estavam previstos no orçamento inicial do condomínio.

**Despesas Fixas:** são despesas que ocorrem todos os meses,

contratos ou concessionária que o condomínio paga mensalmente. Mesmo que o valor possa variar, essas são as contas que sempre estarão na lista de despesas do condomínio, portanto é possível programar-se para elas. Exemplos: conta de água e de energia elétrica, manutenção de alarme, internet, etc.

**Despesas variáveis:** toda despesa que não estava programada, variam conforme o mês. Por exemplo: hoje o condomínio tem despesas com a troca de lâmpadas queimadas (algo que não é possível prever), e surge uma necessidade de pintar o muro do estacionamento, etc.

**Despesas Emergenciais:** são os gastos do condomínio com situações que necessitam de solução urgentemente. Por exemplo: reformas no caso de vazamento d'água.

**Despesas Extraordinárias:** investimentos que valorizam e melhoram as condições do condomínio, como pintura de fachada, melhoria na iluminação, instalação de sistema de segurança, etc.

**Despesas Extras:** veja Despesas Extraordinárias.

**Despesas Ordinárias:** são as despesas comuns, como: luz, água, gás, pagamento de funcionários, compra de material de limpeza,



D

portaria, entre outros.

**DIRF:** sigla de Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte. Essa obrigação contábil tem a finalidade de fiscalizar o Imposto de Renda e deve ser entregue anualmente, sempre na segunda quinzena de fevereiro.

E

**eSocial:** ferramenta para coleta de informações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, por onde são enviadas as folhas de pagamento. Torna-se obrigatório para condomínio a partir de maio de 2021.

F

**FGTS:** é o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Deve ser pago, mensalmente, apenas se o condomínio conta com funcionários contratados. O pagamento é feito mensalmente, com base de cálculo de 8% da remuneração mensal do funcionário.

**Folha de pagamento:** a folha de pagamento do condomínio reúne todos os detalhes sobre as remunerações de cada funcionário contratado. Nela são computados os valores que cada contratado irá receber no final de cada mês.

**Fração Ideal:** um cálculo que soma as áreas de Propriedade Exclusiva com as de Propriedade Comum. O resultado define qual a porção do terreno do condomínio que pertence a cada proprietário e determina o valor que o proprietário pagará de Taxa Condominial.

**Fundos de Investimento:** forma de aplicação financeira que pode trazer lucros para o condomínio.

**Fundo de Obras:** um adendo à cota condominial que será utilizado para realizar uma futura obra ou reforma específica no condomínio. Deve ser criada em reunião de assembleia geral.

**Fundo de Reserva:** é um estoque de dinheiro que deverá ser

utilizado em investimentos porvir. Sua principal função é dar suporte financeiro para futuros investimentos do condomínio, como obras e manutenções.

G

**Gestão Financeira:** tudo que for relacionado a transações monetárias e questões tributárias. No caso do condomínio, pode ser realizada diretamente pelo síndico, por um gestor, por uma administradora digital ou tradicional.

**Gestão Tributária:** área que trata de garantir que o condomínio cumpra com todas as suas obrigações fiscais e pagamentos de impostos.



**Imposto de Renda em Condomínio:** por ser uma entidade que não gera renda, condomínios não precisam declarar Imposto de Renda.

**IRRF:** Resumidamente, este é o Imposto de Renda Retido na Fonte. É apurado mensalmente e deve ser entregue até o último dia útil dos primeiros dez dias do mês seguinte ao salário.

**Imposto de Renda de Pessoa Física (IRPF):** isso vale para os profissionais contratados diretamente pelo condomínio em regime de CLT e sem o intermédio de empresas ou pessoas jurídicas. Deve ser entregue anualmente, até o último dia útil do mês de fevereiro.

**Inadimplência:** é a quantia de atrasos no pagamento das Taxas Condominiais por parte dos moradores e proprietários.

**Inadimplente:** chama-se o morador ou proprietário que não está com o pagamento de suas Taxas Condominiais em dia. O síndico não pode expor um morador devedor por nome.

**INSS:** o pagamento do Instituto Nacional do Seguro Social deve ser realizado para todos os profissionais contratados. Isso vale para os contratados por carteira assinada, autônomos e síndico - mas não para as contratações por intermédio de empresas

terceirizadas e/ou CNPJ. O valor desse tributo previdenciário equivale a 20% do salário do profissional. Ele é recolhido até o dia 20 do mês subsequente.

**IR:** sigla para Imposto de Renda. Veja *Imposto de Renda em Condomínio*.

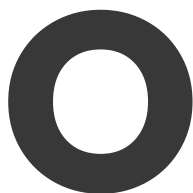
**ISS:** sigla de Imposto Sobre Serviço. É cobrado durante a contratação de autônomos, mas essa questão varia conforme o município. Por isso, recomendamos pesquisar qual a legislação da sua cidade quanto ao ISS.

# M

**MEI:** significa Microempreendedor Individual. É uma modalidade tributária para profissionais autônomos com faturamento inferior a R\$ 6.750,00 mensais. O síndico pode se profissionalizar fazendo o MEI com Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) de número 8111-7/00, 6822-6/00 e/ou 8219-9/99.

**Multa:** penalidade monetária dada para condôminos que descumprem regras determinadas na Convenção e Regime Interno do condomínio. Leia mais sobre multas de condomínio [neste artigo](#).

**Multa Administrativa:** penalidade monetária que é dada ao condomínio em caso de descumprimento de obrigações sociais, fiscais e tributárias.



**Obrigação Tributária:** o condomínio, assim como as empresas, têm o dever de cumprir uma série de regras administrativas e realizar o pagamento de impostos ao Governo Federal. Esse dever chama-se Obrigação Tributária.

# P

**Penhora:** é o ato de apreender um bem de uma Pessoa Inadimplente, de forma jurídica. Na área condominial, a penhora geralmente está relacionada à Cobrança Judicial em condomínio e ao recolhimento de unidades de imóveis pela Justiça.

**PIS/PASEP:** é o Programa de Integração Social, que financia o pagamento do seguro-desemprego e abono. Também só deve ser pago caso o condomínio tenha empregados diretos, com regime de CLT. Confira o valor cobrado pela sua região, pois a quantia varia conforme as normas dos municípios.

**Planilha de Prestação de Contas de Condomínio:** online ou física, a planilha é um arquivo onde se encontram todos os registros das movimentações financeiras do condomínio, bem como a documentação do que ocorreu no condomínio durante determinado ano. Entenda sobre o assunto [neste artigo aprofundado](#).

**Poupança:** parcela de dinheiro que é guardada para ser utilizada em investimentos futuros.

**Prestação de Contas:** é a apresentação dos registros das movimentações financeiras do condomínio aos condôminos. É dever do síndico prestar contas ao menos uma vez por ano. Esse tipo de documentação precisa conter dados sobre patrimônio

líquido e bruto, despesas e receitas de um determinado período de tempo.

**Prestação de Contas Anual:** ocorre durante a reunião da Assembleia Geral Ordinária (AGO). É responsabilidade do síndico realizá-la no mínimo uma vez por ano.

**Previsão Orçamentária:** estudo que prevê os gastos financeiros do condomínio no próximo ano. Deve ser discutida e aprovada pela assembleia.

**Propriedade Exclusiva:** denomina as áreas do condomínio que pertencem a uma pessoa. Por exemplo: unidade de apartamento, vaga de estacionamento escriturada.

**Propriedade Comum:** denomina as áreas do condomínio que são de uso de todos os moradores. Por exemplo: salão de festas, quadra esportiva, churrasqueira, portaria, elevadores.

Q

**Quórum:** é a quantidade mínima necessária para tornar uma decisão válida, usado em votações como as que ocorrem nas reuniões de assembleia do condomínio. Dividem-se em maioria simples, maioria absoluta e maioria qualificada, que variam entre a questão a ser decidida em comunidade. Leia mais sobre quórum das reuniões de assembleia do condomínio com [este artigo](#).

# R

**RAIS:** significa Relações Anuais de Informações Sociais e serve para fiscalizar as contratações feitas por condomínios e empresas no país. Deve ser entregue ao Ministério do Trabalho anualmente, através do site do órgão.

**RAT:** sigla para Riscos Ambientais do Trabalho, e substitui o antigo Seguro de Acidente de Trabalho. Nos condomínios, é retido o percentual de 2%, que é multiplicado pelo valor do FAP (Fator Acidentário de Prevenção), de 0,03%.

**Rateio:** nome dado ao ato de dividir uma despesa do condomínio entre os moradores do mesmo. A forma de fazê-lo é determinada pela norma da Convenção do condomínio. Geralmente é feita com base no cálculo da fração ideal (em que Propriedades Exclusivas maiores pagam mais) ou por divisão em partes iguais.

**Receita:** é todo dinheiro recebido. No caso do condomínio, são as taxas condominiais, rateios para despesas extras e outra fonte de renda que existir - como aluguel de Propriedades Comuns.

**Regime Tributário:** é o conjunto de leis e regras que determinam a forma de tributação de uma pessoa jurídica, definindo quais os tipos de impostos que o empreendimento deverá pagar. Por não haver lucro, condomínios não fazem parte de nenhum Regime



Tributário.

**Regimento Interno:** documento que estipula todas as regras de convivência do condomínio, focando em questões sociais e relacionadas ao dia a dia de viver em comunidade, como horário de silêncio, dias específicos para a realização de mudanças, ambientes onde é proibida a circulação de animais, entre outros. Faz parte da Convenção do condomínio.

**Relatório de Receitas:** documento onde são relatados todas as Receitas do condomínio, demonstrando a quantia de renda, sua origem e datas de depósito.

**Relatório de Despesas:** é dedicado para listar todas as despesas pagas pelo condomínio. Desde pagamento de contas de água e luz, gastos com folha de pagamento de funcionários e também custos de reformas e manutenções no condomínio.

**Relatório Mensal do Condomínio:** documentação enviada todos os meses aos condôminos, com as informações sobre as entradas e saídas do mês anterior. Esse arquivo traz dados como: taxas em atraso, multas recebidas, fundo de reserva, saldos bancários, de poupanças e aplicações, bem como gastos gerais.

# R

**Relatório do Orçamento:** é documento que apresenta a expectativa versus realidade do orçamento de gastos e receitas estipulado no início da gestão do síndico ou da gestão anual. Une-se os valores das receitas e despesas e os compara com os dados do ano anterior, dando contexto às finanças do empreendimento.

**Resultado do Exercício:** cálculo do total das receitas menos o total das despesas ocorridas durante a gestão do síndico no condomínio.

**Resultado Corrente:** é o total das receitas menos o total das despesas, não contando com as despesas e receitas extraordinárias. Este resultado é importante para planejar o orçamento do próximo ano.

**Resultado transitado:** são os valores vindos do ano anterior, ou seja a soma do saldo da conta bancária do condomínio junto com as contas extras (como Poupança ou Fundo de Investimento), transitados durante o exercício do síndico anterior do condomínio.

# S

**Saldo do Mês:** é a diferença entre as receitas e despesas do mês vigente.

**Saldo Atual:** é o total que o condomínio tem em caixa. Para calcular este valor basta somar o quanto o condomínio tinha em caixa no mês anterior com o saldo mês atual.

**Síndico Morador:** termo dado ao síndico que mora no próprio condomínio que gere. Também chamado de *Síndico Orgânico*.

**Síndico Orgânico:** Sinônimo de *Síndico Morador*.

**Síndico Profissional:** nome do profissional que atua como síndico de um condomínio e recebe remuneração por isso. São profissionais especialistas em gerir condomínios, capacitados para executar uma ou mais de uma gestão ao mesmo tempo.

**Software para Condomínio:** programa de computador que auxilia a gestão do condomínio, de forma digital, como é o caso do [TownSq](#).

**Subsíndico:** é o segundo na linha de gestão do condomínio, ficando atrás do síndico. É ele quem assume a gestão do condomínio na ausência do síndico, além de dividir tarefas com o



mesmo. Não é obrigatório que o condomínio possua um subsíndico, a não ser se explícito em convenção.

T

**Taxa Condominial:** é o valor cobrado mensalmente pela administração para custear as despesas da edificação. É o mesmo que cota condominial.

**Taxa Fixa:** é a taxa condominial que é definida pelo síndico e aprovada previamente com a assembleia. Seu cálculo é uma média de todas as despesas ordinárias pelo número de unidades.

**Transparência nas Finanças:** situação em que síndico, subsíndico, conselhos e assembleia têm acesso às informações mais importantes relativas à administração. É uma questão essencial para que um condomínio tenha uma boa saúde financeira e seja um ambiente organizado e tranquilo para se viver. Transparência e agilidade são os diferenciais da [gestão condominial com auxílio da TownSq](#).