

AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS

SETE PROBLEMAS NAS FINANÇAS DO CONDOMÍNIO

por Antonio Artêncio Filho, Advogado



QUAIS SÃO OS SETE PROBLEMAS?

Este pequeno apontamento não encerra todos os problemas que costumemente acontecem nos Condomínios, sendo fruto de vivência e observação dos casos em concreto, merecendo um olhar mais detido, e pronta atuação quanto à revisão da Administração, Contabilidade e das Finanças, seja você Síndico, Gestor, Conselheiro, Morador, Investidor.

Para isto, listo a seguir, as 7 principais ocorrências financeiras nos condomínios e para cada um deles, o monitoramento.



AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

Precisa ser apresentada, aprovada e cumprida.

VERIFICAÇÃO

Documentos, normas, qualificação e tributos

PRESTAÇÃO DE CONTAS

Certifique-se que as contas foram prestadas

INSPEÇÃO E MANUTENÇÃO

Tudo deve ser auditado

PERFIL, INADIMPLÊNCIA E ESTRATÉGIA

Separar para conquistar

ONDE ESTÁ O DINHEIRO?

Aplicar o dinheiro corretamente

CLASSIFICAÇÃO CONTÁBIL

Deve ser transparente e correta

01

02

03

04

05

06

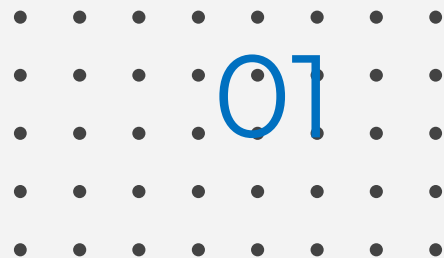
07



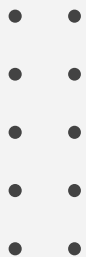
AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS

As previsões orçamentárias precisam ser apresentadas, aprovadas e cumpridas.



Se o condomínio descumpriu a previsão orçamentária aprovada em assembleia, prepare uma auditoria interna, separando os grupos e contas contábeis, o que permitirá a identificação e localização dos acontecimentos. Sempre consulte a contabilidade, a administradora e faça verificação preventiva diária ou semanal. O acompanhamento deve ser efetuado em todo momento, impedindo surpresas e eliminando a ocorrência dos problemas. Ao assumir o gerenciamento do condomínio, revise o rateio de despesas para se certificar de que há dinheiro para pagar as contas. Sem esta revisão, pode haver problemas de falta de pagamento e conseqüentemente, o prédio precisa equacionar a entrada e saída de valores.



AAF

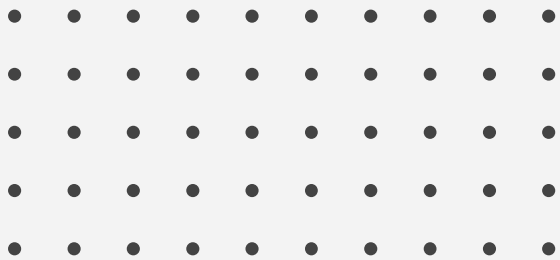
ADVOCADOS
ASSOCIADOS

02

Desconformidade na documentação, no cumprimento de normas, nos treinamentos e problemas tributários

Verifique a média de notas emitidas, separe gastos sem comprovação de nota fiscal, revise o checklist de pessoal e de terceirizados e veja se existem relatórios de tributos.

Não havendo o relatório acusando o pagamento dos tributos, o condomínio já apresenta passivos.



QUANDO FOI A ÚLTIMA PRESTAÇÃO DE CONTAS?

03

Não é incomum, infelizmente, que a auditoria se depare com a falta da prestação das contas pela administração que saiu. Está na lei (artigos 1.348, inciso VIII, e 1.350, ambos do CCB) que as contas devem ser prestadas anualmente à assembleia geral de condôminos e, se não houve, é indício de irregularidade.



AAF

ASSOCIADOS
ASSOCIADOS



AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS



FALTA DE INSPEÇÃO PREDIAL E DE PLANO DE MANUTENÇÃO

04

Ao assumir o gerenciamento do condomínio, faça imediatamente uma inspeção predial em todos os setores e estabeleça um plano de manutenção que deve ser cumprido à risca, evitando-se dinheiro mal gasto e proporcionando aplicação correta de valores, o que gerará economia futura.



Há a necessidade de conhecer o porque e a total inadimplência do condomínio, traçando um perfil dos inadimplentes (através dos relatórios financeiros), estabelecendo uma conversa franca (procurar saber o motivo da inadimplência) e, depois, estabelecer um plano realista para o recebimento dos valores.



AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS

VERIFIQUE A
INADIMPLÊNCIA E
ELABORE UMA
ESTRATÉGIA DE
COBRANÇA.

05

06



AAAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS

COMPOSIÇÃO DAS DESPESAS

Nem sempre a composição das despesas para pagamento aos prestadores de serviços está correta.

Sem estabelecer um modelo de gestão da edificação, pode haver dinheiro sendo gasto onde não deve.

Realinhe o quanto antes.



07



AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS

GASTOS E DESPESAS

Verifique diariamente se o dinheiro que está sendo gasto no condomínio se transforma em investimento a proporcionar bem estar e comodidade aos condôminos.

Separe os valores atribuídos aos investimentos dos custos e despesas, porque quando não houver essa separação, acarretarão classificações contábeis equivocadas e implicarão na constante revisão da previsão orçamentária.





OBRIGADO!

Antonio Artêmio Filho, Advogado

www.aaf.adv.br

aaf@aaf.adv.br

whatsapp (11) 97680-1504

Celular (11) 94339-8848

Rua Turiassu nº. 390/Cj. 16

Perdizes (CEP.: 05005-000)

São Paulo - Capital