

viver bem

em condomínio

Seu condomínio está preparado para começar 2027?



Pode parecer clichê de final de ano e votos de que no ano que vem as coisas serão mais organizadas, mas condomínios e associações não obrigatoriamente têm exercícios de prestação de contas correspondentes ao ano civil, que vai de 1º de janeiro a 31 de dezembro de cada ano, principalmente por conta de convenções que preveem anualmente a realização de assembleias para aprovação de contas, previsão orçamentária e quase sempre a eleição dos membros dirigentes do próximo período de um ou dois anos. Dessa forma muitas assembleias de prestação de contas poderão ocorrer no segundo semestre, não correspondendo os 12 meses de prestação de contas com o ano calendário fiscal.

Acontece que em 2027 se dará uma excelente oportunidade de se ajustar essa diferença de eventos, pois, como já tratamos muitas vezes nesta coluna, estamos na fase de transição para a implantação da reforma tributária, que teve início em 2026 e se consolida em 2033, com ajustes, praticamente a cada início de exercício fiscal.

Mas condomínio não é contribuinte fiscal, assim a reforma tributária não interfere! Uma equivocada afirmação, talvez os condomínios e associações, na qualidade de consumidores finais, deverão ser os mais impactados em relação ao esperados aumentos da carga tributária, pois apenas absorvem este aumentos, não se beneficiando de apuração de débito e crédito, principio básica da "justiça tributária" a que se apega a reforma tributária, mas com os diversos regimes tributários, variando entre MEIs; Empresas do Simples Nacional, adotando ou não pelo regime de apuração "por fora"; Empresas do Lucro Presumido e Lucro Real todas passarão por ajustes de custos e preços, que de uma maneira ou outra irá ser representado no preço final dos seus produtos ou serviços, sendo então repassado ao consumidor final, seja ele um contribuinte pessoa física ou uma instituição onde encerra a cadeia de produção e consumo, como os condomínios. Ainda sujeitos aos impactos da reforma tributária, os condomínios estão sujeitos a correção de contratos de mão de obra, que invariavelmente ocorrem no início de cada ano, de acordo com as convenções de trabalho. E não se pode deixar de considerar que condomínios e associações não têm representação que defenda seus direitos junto as negociações com seus fornecedores, haja vista o prêmio assiduidade implantado recentemente em uma negociação entre representantes dos empregados e representantes das empresas de serviços. Quem pagou o aumento? Mas independentemente de ser refém de preços finais, os condomínios e associações, apesar de todas as dificuldades, são instituições com muito poder de negociação, uma vez que se tornam estáveis em relação a previsão de receita, principalmente depois do grande crescimento das empresas voltadas a garantir taxas condominiais. Isso aumenta o poder de negociação na relação de mercado, podendo participar de processos de aquisição a vista, o que, de modo geral, diminui custos E não é apenas por conta da reforma tributária, mas existem outras obrigações que podem ser distribuídas por todo a ano calendário, como limpeza de caixas d'água; dedetização; recarga de extintores; exames ocupacionais e programa de saúde entre outros que iguais "segundas feiras" sempre existem.Também há aqueles compromissos que podem ser fracionados em médios 5 anos, que se divididos em 60 meses podem representar um impacto menor no bolso do condômino, mas isso pode parecer apenas a sensação, como afirmaria uma famosa comentarias econômica, afinal, tirar dinheiro do bolso do condômino e contar com reserva que possa oferecer rendimentos que ultrapassem as variações de preços de materiais e serviços é absolutamente utópico. Certo afirmar também que, dividir um alto dispêndio em uma arrecadação de poucas parcelas, geralmente se torna inviável, pois durante uma assembleia a votação, sendo por maioria, geralmente se manifesta por parcelamentos a perder de vista. Podendo ser a solução, recorrer a empresas garantidoras de taxa condominial, obviamente com o devido custo de desconto da taxa financeira.Uma afirmação podemos ter: Tudo está sempre mudando, mesmo que na mais absoluta organização, precisamos estar atentos, não apenas as mudanças, tão rápidas, que por muitas vezes nos surpreende. O que não podemos mais vocalizar é a antiga frase: "eu fazia assim"

Na próxima semana:

Á importância do Conselho Fiscal

Interatividade da coluna com o leitor. Sugestões de temas para serem abordados, mande mensagem para atendimento@andreazimoreira.com.br ou pelo nosso WhatsApp (16) 3412-9700

Administração | Organização |Assessoria

Rua Marechal Deodoro, 2701 - centro

www.andreazimoreira.com.br andreazimoreiraassessoria

ANDREAZI MOREIRA



Edgard Andreazi Moreira
CRC 1SP 190.968/O8
Pós-graduado em Administração Pública Municipal Direito Imobiliário; Direito Tributário Gestão & Cooperativismo de Crédito; Diretor da Andreazi Moreira Assessoria