

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

MAURICIO DOS ANJOS MILAGRES

**IDENTIFICAÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA EM SITUAÇÕES DE RECEITAS
NÃO ORDINÁRIAS EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: UM ESTUDO DE CASO**

**FLORIANÓPOLIS
2019**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**IDENTIFICAÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA EM SITUAÇÕES DE RECEITAS
NÃO ORDINÁRIAS EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: UM ESTUDO DE CASO**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina, como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Professor Sérgio Murilo Petri, Dr.

**FLORIANÓPOLIS
2019**

Mauricio dos Anjos Milagres

**IDENTIFICAÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA EM SITUAÇÕES DE RECEITAS
NÃO ORDINÁRIAS EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: UM ESTUDO DE CASO**

Esta monografia foi julgada adequada para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis, e aprovada em sua forma final pelo Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina.

Professor Dr. Sérgio Murilo Petri
Orientador

Professores que compuseram a banca:

Prof.(a) Dra. Maria Denize Henrique Casagrande

Prof. Dr. Jonatas Sallaberry

Florianópolis, 07, junho de 2019

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, pelo seu cuidado incondicional, tendo me proporcionado mais uma vitória.

A minha família, em especial a minha esposa e mãe que me apoiaram a todo o momento, também incentivando para a finalização da minha monografia.

Aos professores que dedicaram o seu tempo e conhecimento para um melhor aprendizado, em especial ao professor Sérgio Murilo Petri, Dr. que me apoiou, corrigiu e motivou a conclusão da presente pesquisa.

Aos colegas de faculdade desde o início até o final de todos os semestres, todos possuem sua importância impar nos momentos bons e ruins.

Aos colegas de trabalho que sempre me apoiaram mesmo sabendo da dificuldade que era entrar para uma universidade como a UFSC.

“Os homens alcançam sucesso quando eles percebem que seus fracassos são uma preparação para suas vitórias.”

Ralph Waldo Emerson

RESUMO

MILAGRES, Mauricio dos Anjos. **Identificação do imposto de renda em situações de receitas não ordinárias em condomínios edilícios:** Um estudo de caso. 2019, 48 fs Monografia (Graduação em Ciências Contábeis) - Departamento de Ciências Contábeis, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2019.

É expressivo, em nossa sociedade, sobretudo a urbana, as residências no formato de condomínios, espaço este, escolhido para viver e coabitar. Para muitas famílias este patrimônio e suas mutações são representativos e carecem de atenção técnica. Frente a esta realidade, a presente pesquisa se ocupou do problema da demonstração no auxílio trazido pela contabilidade através de suas ferramentas, nos objetivos de identificação da incidência do imposto de renda em receitas extraordinárias de condomínios edilícios residenciais, oriundas de locação de espaço comum, demonstrar o cálculo do imposto de renda, especificar as obrigações tributárias, assim como apontar vantagens e desvantagens na obtenção de receitas extraordinárias. Trata-se de uma pesquisa descritiva, a partir de um caso concreto. Foi fornecido pela administradora do condomínio, relatório, cujos dados foram tabulados e classificados, posteriormente descritos seus resultados. Também se utilizou a legislação e outros trabalhos como fonte de pesquisa. Não se encontrou trabalhos que se ocupassem do mesmo objetivo, entretanto, houve interesse dos pesquisadores em discutir as obrigações tributárias dos condomínios, relatórios gerenciais para condomínios e imposto de renda. A conclusão é que a contabilidade é instrumento satisfatório e adequado para o alcance da hipótese do trabalho, além de contribuir para a apresentação da Declaração de Ajuste Anual de Imposto de Renda Pessoa Física, assim como orienta as obrigações tributárias devidas pelo condômino. A presente pesquisa apurou que a obrigação de declarar as receitas extraordinárias condominiais é do condômino.

Palavras-chaves: Condomínio edilício residencial, Imposto de renda pessoa física, locação.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 - OPÇÃO PELO MODELO DE TRIBUTAÇÃO	26
FIGURA 2 - CAMPO PARA REGISTRO DAS RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS	28
FIGURA 3 - CAMPO PARA REGISTRO DAS RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS – PREENCHIMENTO	29

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1 - ARTIGOS SIMILARES OU CORRELATOS	33
QUADRO 2 - PANORAMA DAS RECEITAS CONDOMINIAIS	36
QUADRO 3 - RATEIO MENSAL DAS RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS (OUTDOOR)	38
QUADRO 4 - COMPARATIVO PARA DESPESA COM IMPOSTO DE RENDA	39

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Física
DAAIR	Declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda
IN	Instrução Normativa
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IR	Imposto de Renda
IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte
RFB	Receita Federal do Brasil
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia
SRF	Secretaria da Receita Federal

SUMÁRIO

RESUMO	6
LISTA DE FIGURAS	7
LISTA DE QUADROS	8
LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS	9
1 INTRODUÇÃO	12
1.1 TEMA E PROBLEMA	13
1.2 OBJETIVOS	14
1.2.1 OBJETIVO GERAL	14
1.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	14
1.3 JUSTIFICATIVA	14
1.4 METODOLOGIA	15
1.4.1 ENQUADRAMENTO DA PESQUISA	15
1.4.2 INSTRUMENTOS UTILIZADOS	16
1.4.3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	16
1.5 DELIMITAÇÕES DA PESQUISA	17
1.6 ORGANIZAÇÃO DA PESQUISA	17
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	19
2.1 ASPECTOS DO IMPOSTO DE RENDA NO BRASIL	19
2.1.1 OBRIGAÇÃO DE DECLARAR IMPOSTO DE RENDA PESSOA FÍSICA	23
2.1.2 A DECLARAÇÃO DO IRPF	25
2.1.3 RECEITA EXTRAORDINÁRIA	27
2.2 DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL	29
2.2.1 CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	30
2.2.2 ÁREA COMUM	31
2.3 A CONTABILIDADE COMO FERRAMENTA DE CONTROLE	32
2.4 PESQUISAS SIMILARES OU CORRELATAS	33
3 APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	36
3.1 APRESENTAÇÃO DOS DADOS	36
3.2 ANÁLISES DOS RESULTADOS	41
4 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES	43
4.1 QUANTO AO PROBLEMA DA PESQUISA	43

4.2	QUANTO AOS OBJETIVOS DE PESQUISA	44
4.3	LIMITAÇÕES	45
4.4	RECOMENDAÇÕES PARA FUTURAS PESQUISAS	46
4.5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	46
	REFERÊNCIAS	47

1 INTRODUÇÃO

Esta pesquisa trata de como a contabilidade, através de seus controles, pode se tornar uma ferramenta de apoio no gerenciamento de condomínios, mostrando conceitos práticos sobre a aplicação do imposto de renda em situações de receitas não ordinárias.

Devido o crescimento populacional nos grandes centros urbanos do Brasil, associado à limitação da área apropriada à construção civil, tem ocasionado um aumento no número de condomínios, conforme Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, no seu artigo 1.335 – são direitos dos condôminos: II – usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores.

Os quais a cada dia estão procurando a diminuição dos custos ou aumento das receitas, um dos exemplos para a diminuição de custos é com pessoal fazendo a análise dos custos entre contratação direta e contratação de empresa terceirizada, já o aumento de receita aponta-se a locação de espaço em área comum do condomínio para colocação de antenas de celulares, outdoor e divulgação em elevadores.

Para a Receita Federal, condomínios são isentos do pagamento de imposto de renda, ou seja, não fazem qualquer declaração, o que cabe ao síndico e seus moradores, onde se equiparam com as despesas, conforme Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, no seu artigo 1.336 – são deveres dos condôminos: I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

Ressalte-se que, diante da inexistência de personalidade jurídica do condomínio edilício, as receitas de locação por este auferida, na realidade, constituem-se em rendimentos dos próprios condôminos, devendo ser tributados para cada condômino, na proporção do quinhão que lhe for atribuído, as quantias recebidas por pessoa física pela locação de espaço físico sujeitam-se ao recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão) se recebidas de pessoa física ou de fonte no exterior, ou à retenção na fonte se pagas por pessoa jurídica, e ao ajuste na Declaração de Ajuste Anual. Ainda que os condôminos não tenham recebido os pagamentos em espécie, são eles os beneficiários dessa quantia, observando-se isso, por exemplo, quando o valor recebido se incorpora ao fundo para o

qual contribuem, ou quando diminui o montante do condomínio cobrado, ou, ainda, quando utilizado para qualquer outro fim, Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 2, de 27 de março de 2007:

DOU de 28.3.2007

Dispõe sobre o tratamento tributário dos rendimentos decorrentes de locação de partes comuns de condomínio edilício.

O SECRETÁRIO DA RECEITA FEDERAL, o uso da atribuição que lhe confere o inciso III do art. 230 do Regimento Interno da Secretaria da Receita Federal, aprovado pela Portaria MF nº 30, de 25 de fevereiro de 2005, e tendo em vista o que consta no processo nº 10980.010644/2005-96, declara:

Artigo único. Na hipótese de locação de partes comuns de condomínio edilício, será observado o seguinte:

I – os rendimentos decorrentes serão considerados auferidos pelos condôminos, na proporção da parcela que for atribuída a cada um, ainda que tais rendimentos sejam utilizados na composição do fundo de receitas do condomínio, na redução da contribuição condominial ou para qualquer outro fim;

II – o condômino estará sujeito ao cumprimento de todas as exigências tributárias cabíveis, relativamente aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal (SRF), especialmente no que tange às normas contidas na legislação do imposto sobre a renda referentes à tributação de rendimentos auferidos com a locação de imóveis.

Fica claro, a partir do Ato Declaratório Interpretativo da Secretaria da Receita Federal (SRF) n. 2/07 que as receitas obtidas alugando-se as partes comuns de condomínios edilícios devem, necessariamente se submeter às mesmas regras incidentes para pessoas físicas, ou seja, do produto da arrecadação condominial, deve-se apurar o aluguel proporcionalmente a quantidade de condôminos existentes e lhes atribuir o valor em suas declarações de Ajuste Anual de Imposto de Renda.

1.1 TEMA E PROBLEMA

O tema deste trabalho é demonstrar que a Contabilidade pode ser utilizada como base para identificação de casos onde ocorre a incidência de imposto de renda em receitas de condomínios que devem ser declarados por seus condôminos.

É responsabilidade do contador fornecer informações, através de relatórios, sobre a regularidade dos procedimentos utilizados, fundamentando-se em normas, princípios e leis, de forma imparcial.

Com isso, busca-se resolver nesta pesquisa a seguinte questão: Qual a contribuição

da contabilidade para identificar a incidência do imposto de renda de um condomínio edilício residencial?

1.2 OBJETIVOS

Apresenta-se o objetivo geral e os objetivos específicos necessários para a elaboração do trabalho.

1.2.1 OBJETIVO GERAL

O objetivo geral da pesquisa é identificar a incidência do tributo na locação de espaço em condomínios edilícios residenciais.

1.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Mostrar os cálculos dos tributos envolvidos nessas operações;
- Especificar as obrigações tributária (principal e acessórias) que o mesmo possui ao alugar seu espaço a terceiros;
- Listar vantagens e desvantagens para os condomínios edilícios residenciais.

1.3 JUSTIFICATIVA

Esta pesquisa pretende demonstrar que, existem situações na qual o condômino obtém a benefício de diminuir a sua taxa de condomínio, seja ela ordinária ou extraordinária e assim esquecendo que ao acontecimento se tem a geração de uma obrigação que é a soma do valor anual arrecadado com a locação do espaço no condomínio o que é proporcional a sua parte e adicioná-la a sua declaração de imposto de renda da pessoa física.

Com o atual crescimento populacional das regiões metropolitanas, é normal o crescimento residencial vertical e também a procura de empresas de propagandas e de telefonia por espaços bem localizados para instalação de seus equipamentos, assim

aumentando a incidência de receitas extras que devem ser tributadas e declaradas por cada condômino.

1.4 METODOLOGIA

A metodologia adotada para realização deste trabalho é dividida em três partes: A primeira apresenta a revisão teórica que aborda os conceitos da contabilidade. A segunda apresenta um estudo de caso de um condomínio localizado em Florianópolis, apurando o período de 2016 como base de análise e terceira demonstração da análise dos resultados coletados da pesquisa em entrevista aos moradores de condomínios.

“A metodologia é a lógica dos procedimentos científicos em sua gênese e em seu desenvolvimento, não se reduz, portanto a uma metrologia ou tecnologia da medida dos fatos científicos. Para ser fiel a suas promessas, uma metodologia deve abordar as ciências sob o ângulo do produto delas - como resultado em forma de conhecimento científico - mas também como processo - como gênese desse próprio conhecimento”. (Bruyne et al. , 1977).

Abordam-se a seguir os conceitos e definições que informam a respeito do enquadramento, os instrumentos utilizados, bem como os procedimentos metodológicos para a consecução dos objetivos ora pretendidos na presente pesquisa.

1.4.1 ENQUADRAMENTO DA PESQUISA

Este trabalho, quanto aos objetivos, é classificado como descritivo. Segundo Gil (2008) este tipo de pesquisa tem “como objetivo proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais explícito ou a construir hipóteses”. Sendo assim, busca-se analisar a aplicação do imposto de renda em receitas não ordinárias, a fim de conhecer alguns de seus aspectos, utiliza-se de técnicas e métodos científicos na obtenção de resultados relevantes ao assunto abordado.

Segundo Yin (2005) trata-se de uma forma de se fazer pesquisa investigativa de fenômenos atuais dentro de seu contexto real, em situações em que as fronteiras entre o fenômeno e o contexto não estão claramente estabelecidos.

Para (Kaplan, 1969), “representa os princípios filosóficos ou lógicos

suficientemente específicos a ponto de poderem estar particularmente relacionados com a ciência, distinguida de outros afazeres humanos (...) os métodos incluem procedimentos como os da formação de conceitos e de hipóteses, os de observação e da medida, da realização de experimentos, construção de modelos e de teorias, da elaboração de explicações e da predição”.

1.4.2 INSTRUMENTOS UTILIZADOS

De acordo com (Gil, 1991), “o delineamento se fundamenta na idéia de que a análise de uma unidade de determinado universo possibilita a compreensão da generalidade do mesmo ou, pelo menos, o estabelecimento de bases para uma investigação posterior, mais sistemática e precisa”. Contudo, considera o enigma de generalização dos resultados alcançados, o percalço mais grave do estudo de caso, ao afirmar que:

A impossibilidade de generalização dos resultados obtidos com o estudo de caso constitui séria limitação deste tipo de delineamento. Todavia, o estudo de caso é muito freqüente na pesquisa social, devido à sua relativa simplicidade e economia, já que pode ser realizado por único investigador, ou por um grupo pequeno e não requer a aplicação de técnicas de massa para coleta de dados, como ocorre nos levantamentos. A maior utilidade do estudo de caso é verificada nas pesquisas exploratórias. Por sua flexibilidade, é recomendável nas fases de uma investigação sobre temas complexos, para a construção de hipóteses ou reformulação do problema. Também se aplica com pertinência nas situações em que o objeto de estudo já é suficientemente conhecido a ponto de ser enquadrado em determinado tipo ideal.

A pesquisa foi efetuada com um estudo de caso, localizando uma administradora de condomínios no município de Florianópolis e após realizar uma parceria para ter acesso aos relatórios financeiros necessários, através da mesma localizar os condomínios que obtém receitas extraordinárias que têm incidência do imposto de renda, depois de localizados fazer uma análise do relatório de receitas do ano de 2018 e verificar se o condomínio aplica a prática correta segundo as leis pertinentes.

1.4.3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A coleta de dados se deu a partir do fornecimento das informações de uma administradora de condomínios, situada em Florianópolis, que após tabulados e conferidos seus resultados matemáticos e qualitativos, foram dispostos de maneira a compor quadros comparativos, procedendo-se a uma análise descritiva dos resultados encontrados. Também foram efetuadas buscas nos sites oficiais para a obtenção de normas que fundamentam o presente trabalho.

1.5 DELIMITAÇÕES DA PESQUISA

Para a realização deste estudo surgiram delimitações ao buscar o contato dos condomínios que possuíam formas de aluguéis de espaços em suas áreas comuns, através de administradoras de condomínios da Grande Florianópolis, listados no site do sindicato SECOVI Florianópolis/Tubarão (Sindicato da Habitação – representa as empresas de compra, venda, locação e administração de imóveis, loteadoras, incorporadoras, urbanizadoras, colonizadoras, shopping centers, condomínios residenciais, comerciais e administradoras de condomínios), necessitando buscar outras formas de contato para localizar outras empresas do setor, pelo fato de constarem como cadastrados apenas duas empresas de administração de condomínios para aplicação do questionário.

Este estudo limita-se a condomínios residenciais, comerciais e mistos, especificamente em Florianópolis, mas o mesmo pode ser aplicado a qualquer localidade.

1.6 ORGANIZAÇÃO DA PESQUISA

Esta pesquisa está estruturada em quatro capítulos, apresentando um estudo sobre as principais atividades que geram incidência de imposto de renda em condomínios.

O primeiro capítulo apresenta a introdução, o tema e o problema, os objetivos geral e específicos, assim como a justificativa da pesquisa, metodologia utilizada para o desenvolvimento da pesquisa, delimitação da pesquisa e organização da pesquisa.

Já o segundo capítulo abrange a fundamentação teórica, no qual estão descritos os principais conceitos orientado do trabalho. Este capítulo está dividido em: aspectos do

imposto de renda no Brasil, do condomínio edilício residencial, a contabilidade como ferramenta de controle e pesquisas similares ou correlatas.

No terceiro capítulo apresenta as análises de todos os dados coletados para a pesquisa em condomínios.

Por fim, o quarto capítulo abrange as conclusões finais, onde constam as conclusões da pesquisa, a opinião do autor, seguidas das referências utilizadas na realização dessa pesquisa.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Este capítulo inicia com uma breve introdução à história do imposto de renda, abordando seus aspectos político, sócio-econômico, social e legal. Após a análise histórica, observa-se o grupo de pessoas que fazem a declaração do imposto de renda para a arrecadação federal. Explorando o aspecto social do imposto de renda, a concentração de renda no Brasil é abordada.

2.1 ASPECTOS DO IMPOSTO DE RENDA NO BRASIL

No início do segundo reinado, em 1843, surgiu a primeira versão do imposto de renda, não exatamente com o nome que o mesmo tem hoje, pois as mudanças e adaptações foram ocorrendo durante esse espaço de tempo. O nome dado a tal tributo no Brasil, pela primeira vez, foi “Imposto Progressivo”. Tal imposto vigorou por dois anos, com o intuito de orçar a receita e fixar a despesas perante os cofres públicos, sendo que tal exigibilidade fazia parte da Lei nº 4625 de 21 de outubro de 1843, em seu art. 23.

Em 1867, final do Império, ocorreram novas negociações para aprovação do Imposto de Renda. Apenas em 1898, o projeto do Imposto de Renda foi aprovado pela Comissão de Orçamento, quando foram feitos cálculos para se chegar ao valor da declaração que poderia ser recolhida diretamente no Banco. Contudo, ao levar tal projeto para votação na Assembleia, o mesmo não foi aprovado. Os deputados criticaram vários pontos, sendo um deles o de que os contribuintes não estavam preparados para as grandes mudanças que ocorreriam na forma de tributação.

Em 1922, o imposto sobre a renda passou a fazer parte da sociedade brasileira, incidindo somente sobre a renda. Esse período foi de adaptações, alterações, inclusões e ajustes para os contribuintes e para os órgãos competentes se adequarem.

No período entre 1997 a 2006, houve o avanço da tecnologia, com relação ao preenchimento e à entrega da declaração. Pode-se observar que, através de dados obtidos via meio eletrônico, os procedimentos passaram a ser mais seguros, e seu preenchimento mais rápido, utilizando o programa Receitanet, desenvolvido para recepção e envio das

declarações via internet. A partir daí, os prazos para a entrega da declaração não sofreram mais prorrogação, como existia em anos anteriores, que podiam mudar a data de sua entrega final à Receita.

O sistema hoje utilizado no Brasil está avançando continuamente quanto à informatização do imposto, trazendo mais segurança e ferramentas de consulta para as pessoas que estão declarando. Com o passar dos anos, a evolução será maior ainda no preenchimento da declaração de ajuste anual do Imposto de Renda Pessoa Física.

A retenção do Imposto de Renda na fonte é mais uma modalidade de arrecadação. No caso do carnê-leão, é como um recolhimento mensal obrigatório do imposto das pessoas físicas residentes no Brasil, que recebem de outra pessoa física ou do exterior. O carnê-leão deve ser pago até o último dia do mês seguinte ao do recebimento do rendimento.

Segundo acesso ao site da Receita Federal em 2018 segue os rendimentos que estão sujeitos ao carnê-leão:

Estão sujeitos ao pagamento do Carnê-Leão os rendimentos tributáveis recebidos de pessoa física e de fonte situada no exterior, tais como os relativos a:

- 1- Trabalho sem vínculo empregatício;
- 2- Locação e sublocação de bens móveis e imóveis;
- 3- Arrendamento e subarrendamento;
- 4- Pensões, inclusive alimentícia, ou alimentos provisionais, mesmo que o pagamento tenha sido feito por meio de pessoa jurídica;
- 5- Prestação de serviços a embaixadas, repartições consulares, missões diplomáticas ou técnicas ou a organismos internacionais;
- 6- Prestação de serviços de representante comercial autônomo, intermediário na realização de negócios por conta de terceiros;
- 7- Emolumentos e custas dos serventuários da justiça, como tabeliões, notários, oficiais públicos e demais servidores, quando não forem pagos exclusivamente pelos cofres públicos;
- 8- Prestação de serviços de transporte de cargas - no mínimo 40% (quarenta por cento) do total dos rendimentos recebidos;
- 9- Prestação de serviços de transportes de passageiros – no mínimo 60% (sessenta por cento) do total dos rendimentos recebidos;
- 10- Rendimentos decorrentes da atividade de leiloeiro.

Através destes rendimentos tributáveis, pode-se observar que vários deles são mencionados pela maioria dos contribuintes por terem ou que já tiveram algum tipo desses rendimentos citados, para isso foi necessário listar os principais. Com as devidas informações, o contribuinte pode começar a preparar todas as documentações necessárias para o preenchimento da declaração.

A literatura fornece posições que divergem quanto ao surgimento das discussões do

imposto de renda no Brasil, mas convergem quanto às principais preocupações dos legisladores ao tentar constituí-lo. A seguir são destacados alguns momentos e relatos históricos a respeito, a fim de fornecer subsídios para posteriores indagações quanto aos aspectos atuais do imposto sobre a renda, bem como fundamentar as análises críticas formuladas no decorrer da pesquisa.

Para Miranda (1960), foi o Visconde de Jequitinhonha (Francisco GéAcaiaba de Montezuma) quem iniciou as discussões a respeito do imposto de renda. Em sessão do Conselho do Estado Pleno, no Senado Federal, realizada em 26 de abril de 1867, Visconde de Jequitinhonha argumentou:

[...] passarei a tratar do imposto sobre a renda [...] Sustenta-se que o imposto pessoal não é injusto, porque o imposto é devido pela proteção dada tanto às pessoas, como às causas. [...] sobre que base deve assentar para torná-lo proporcional, como deve ser todo o imposto, e como sobretudo este deveria sê-lo, sendo destinado a garantir pessoas colocadas em situações tão diversas? Por esta dificuldade, sem dúvida existe ele autorizado na nossa lei fundamental, sob o título Copilação, sem que até hoje se haja cobrado. (RODRIGUES, 1978, p. 144).

Já é possível notar nas palavras do Visconde de Jequitinhonha, proferidas há mais de 140 anos, as mesmas dificuldades encontradas ainda hoje a respeito da progressividade do imposto de renda. A preocupação com a proporcionalidade do imposto, a fim de torná-lo justo, encontra um fator complicador nas tantas e diferentes situações econômicas das pessoas.

Já Cavalcanti (1959, p. 249) afirma que “o primeiro inquérito sobre a conveniência de introduzir este imposto no Brasil deve-se a Afonso Celso em 1879”, e cita entrevista realizada por este, na qual colheu opinião de diversas personalidades. O autor traz também as discussões acerca de uma possível inconstitucionalidade do imposto sobre a renda, o que por algumas vezes barrou a aprovação de tal tributo.

Apesar das divergências, a Lei nº 4.625 de 31 de dezembro de 1922 criou o imposto geral sobre a renda, embora mais de cinquenta anos de iniciadas as propostas. Esta lei dispunha sobre o orçamento da República dos Estados Unidos do Brasil, para o ano de 1923 . Sendo este um estudo do imposto sobre a renda, cabe reproduzir aqui o artigo da referida lei, a título de conhecimento histórico, permitindo comparações com a atualidade:

Art. 31. Fica instituído o imposto geral sobre a renda, que será devido, anualmente, por toda a pessoa physica ou jurídica, residente no

território do país, e incidirá, em cada caso, sobre o conjunto líquido dos rendimentos de qualquer origem.

I. As pessoas não residentes no país e as sociedades com sede no estrangeiro pagarão o imposto sobre a renda líquida, que lhes for apurada dentro do território nacional.

II. É isenta do imposto a renda anual inferior a 6:000\$ (seis contos de reis), vigorando para a que exceder dessa quantia a tarifa que for anualmente fixada pelo Congresso Nacional.

III. Será considerado líquido, para o fim do imposto, o conjunto dos rendimentos auferidos de qualquer fonte, feitas as deduções seguintes:

a. impostos e taxas;

b. juros de dívidas, por que responda o contribuinte;

c. perdas extraordinárias, provenientes de casos fortuitos ou força maior, como incêndio, tempestade, naufrágio e accidentes semelhantes a esses, desde que tais perdas não sejam compensadas por seguros ou indenizações;

d. as despesas ordinárias realizadas para conseguir assegurar a renda.

IV. Os contribuintes de renda entre 6:000\$ (seis contos de reis) e 20:000\$ (vinte contos de reis) terão dedução de 2% (dous por cento) sobre o montante do imposto devido por pessoa que tenha a seu cargo, não podendo exceder, em caso algum, essa dedução a 50% (cincoenta por cento) da importância normal do imposto.

V. O imposto será arrecadado por lançamento, servindo de base a declaração do contribuinte, revista pelo agente do fisco e com recurso para autoridade administrativa superior ou para arbitramento. Na falta de declaração o lançamento se fará ex-officio. A impugnação por parte do agente do fisco ou o lançamento ex-officio terão de apoiar-se em elementos comprobatorios do montante de renda e da taxa devida.

VI. A cobrança do imposto será feita cada anno sobre a base do lançamento realizado no anno imediatamente anterior.

VII. O Poder Executivo providenciará expedindo os precisos regulamentos e instruções, e executando as medidas necessarias, ao lançamento, por forma que a arrecadação do imposto se torne efectiva em 1924.

VIII. Em o regulamento que expedir o Poder Executivo poderá impor multas até o máximo de 5:000\$ (cinco contos de réis).

Contemporaneamente, no Brasil, tem-se a previsão do Imposto de Renda previsto na Constituição Federal de 1988 em seu art. 153, Inciso III ao assegurar competência à União para instituir Imposto Sobre Renda e proventos de qualquer natureza. O art. 153 da Constituição Federal de 1988 também informa em seu § 2º que o Imposto de Renda observará os critérios da generalidade, universalidade e progressividade.

De acordo com Gutierrez (2009) a Constituição Federal de 1988, proíbe taxativamente qualquer privilégio em matéria fiscal, com especial destaque no que tange ao imposto de renda e proventos de qualquer natureza. Certamente, determina o art. 153, § 2o, I, da Constituição federal de 1988, que o imposto de renda e proventos de qualquer natureza, será informado pelo princípio da generalidade e que a inserção do referido

preceito em nossa atual Constituição Federal visou abolir quaisquer privilégios em matéria de imposto de renda. A generalidade a que faz referência a norma constitucional citada nada mais é do que a formulação positiva do princípio da igualdade, consagrado no art. 5º de forma geral e, em matéria tributária, no art. 150, II, significando que todos os que auferem renda devem estar sujeitos a tributação, sem exceções de natureza pessoal.

Ainda em conformidade ao que explica Gutierrez (2009) o princípio da universalidade, previsto no art. 153, § 2º, I, da Constituição Federal de 1988, e que deve ser obrigatoriamente observado pelo legislador infraconstitucional ao editar as leis que instituem o imposto de renda, determina que este imposto deve atingir todo tipo de rendas e proventos auferidos pelo contribuinte de maneira igual, não sendo juridicamente válido diferenciá-los de acordo com as suas fontes de origem e outras circunstâncias das atividades desenvolvidas pelos contribuintes. O imposto de renda e proventos de qualquer natureza deve incidir igualmente sobre cada um dos elementos que formam o conjunto de rendimentos do contribuinte num dado período de tempo. Deste modo, na tributação pelo imposto de renda, qualquer evolução patrimonial deve ser tratado de maneira isonômica, sem que ocorram distinções derivadas de quaisquer critérios discriminatórios.

Com relação a progressividade do Imposto de Renda e proventos de qualquer natureza, Gutierrez (2009) ensina que um imposto progressivo sobre a renda é aquele cujas alíquotas aumentam na medida em que a renda do contribuinte também aumenta. Nesta situação, um contribuinte com dez vezes a renda de outro pagaria mais do que dez vezes o imposto pago pelo outro, ou seja, sobre a décima parcela incidirá alíquota maior que a primeira parcela.

Visto os critérios estabelecidos pelo poder constituinte no que tange os critérios da generalidade, universalidade e progressividade, tem-se uma proteção e garantia para o contribuinte diante da possibilidade do legislador infraconstitucional positivar normas que ofendam a igualdade e a capacidade contributiva de cada contribuinte.

2.1.1 OBRIGAÇÃO DE DECLARAR IMPOSTO DE RENDA PESSOA FÍSICA

Atualmente, no Brasil, estão obrigados a elaborar e a apresentar a declaração de

ajuste anual do Imposto de Renda Pessoa Física quem obteve, no exercício 2018, rendimentos tributáveis superiores a R\$ 28.559,70 (vinte e oito mil quinhentos e cinquenta e nove reais e setenta centavos), conforme art. 2º, inciso I da instrução normativa RFB n.1871 de 20 de fevereiro de 2019. Ainda conforme a Instrução Normativa RFB nº 1871/19, em seu art. 2º são também obrigadas a apresentar a Declaração de Ajuste Anual de Imposto de Renda Pessoa Física aquele que:

Art. 2º Está obrigada a apresentar a Declaração de Ajuste Anual referente ao exercício de 2019 a pessoa física residente no Brasil que, no ano-calendário de 2018:

II - recebeu rendimentos isentos, não tributáveis ou tributados exclusivamente na fonte, cuja soma foi superior a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);

III - obteve, em qualquer mês, ganho de capital na alienação de bens ou direitos sujeito à incidência do imposto, ou realizou operações em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas;

IV - relativamente à atividade rural:

a) obteve receita bruta em valor superior a R\$ 142.798,50 (cento e quarenta e dois mil, setecentos e noventa e oito reais e cinquenta centavos); ou

b) pretenda compensar, no ano-calendário de 2018 ou posteriores, prejuízos de anos-calendário anteriores ou do próprio ano-calendário de 2018;

V - teve, em 31 de dezembro, a posse ou a propriedade de bens ou direitos, inclusive terra nua, de valor total superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais);

VI - passou à condição de residente no Brasil em qualquer mês e nessa condição encontrava-se em 31 de dezembro; ou

VII - optou pela isenção do Imposto sobre a Renda incidente sobre o ganho de capital auferido na venda de imóveis residenciais cujo produto da venda seja aplicado na aquisição de imóveis residenciais localizados no País, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da celebração do contrato de venda, nos termos do art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005.

§ 1º Fica dispensada de apresentar a Declaração de Ajuste Anual a pessoa física que se enquadrar:

I - apenas na hipótese prevista no inciso V do caput e que, na constância da sociedade conjugal ou da união estável, os bens comuns tenham sido declarados pelo outro cônjuge ou companheiro, desde que o valor total dos seus bens privativos não exceda R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais); e

II - em pelo menos uma das hipóteses previstas nos incisos I a VII do caput, caso conste como dependente em Declaração de Ajuste Anual apresentada por outra pessoa física, na qual tenham sido informados seus rendimentos, bens e direitos, caso os possua.

§ 2º A pessoa física, ainda que desobrigada, pode apresentar a Declaração de Ajuste Anual, observado o disposto no § 3º.

§ 3º É vedado a um mesmo contribuinte constar simultaneamente em mais de uma Declaração de Ajuste Anual, seja como titular ou dependente, exceto nos casos de alteração na relação de dependência

no ano-calendário de 2018.

A partir do comando normativo do art. 2º da Instrução Normativa (IN) RFB nº 1871/19 outros são fatores que obrigam o contribuinte a apresentar a Declaração de Ajuste anual. Dentre estes fatores pode-se citar o recebimento de mais de R\$ 40.000,00 a título de rendimentos isentos e não tributáveis ou tributados exclusivamente na fonte. Também aqueles que tiveram posse, propriedade ou direitos de bens imóveis acima de R\$ 300.000,00. Há também uma diferenciação para a atividade rural, cuja obrigação esta vinculada a obtenção de receita bruta superior a R\$ 142.798,50.

2.1.2 A DECLARAÇÃO DO IRPF

No caso particular do empregado assalariado, mensalmente, é descontado em folha de pagamento do empregado o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), referente ao salário recebido. Outra figura particular, é do autônomo, sendo considerado aquele que presta serviço sem vínculo empregatício, ou seja, sem subordinação e com eventualidade, também sofrerá a retenção do imposto de renda quando do recebimento da prestação de serviço. Adicionalmente, os profissionais liberais e autônomos recolhem através do carnê-leão – também mensalmente – o valor devido calculado com base em seus ganhos. Entretanto, nestas formas de pagamento do Imposto Renda (IR), não estão consideradas as deduções permitidas por lei ou outras fontes de renda diferentes das provenientes do trabalho. Sendo assim, na Declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda (DAAIR) o imposto devido deve ser calculado levando-se em consideração todas as rendas auferidas e todas as despesas dedutíveis permitidas na legislação do IRPF.

Existem rendimentos que não são tributáveis e despesas que não são dedutíveis. Uma vez que o presente trabalho objetiva mostrar como o IR se insere na renda de diferentes famílias com diferentes rendimentos, não serão foco de estudo as minúcias da legislação. Para fins do estudo serão considerados apenas as deduções permitidas com despesas médicas e com instrução.

Na DAAIR o contribuinte apura o montante total do imposto devido e confronta este valor com o valor já pago mensalmente durante o ano. Caso o valor devido seja maior

do que o valor já arrecadado, este deve fazer o recolhimento da diferença. Já se o valor apurado for menor que o já pago, o contribuinte tem direito à restituição desta diferença. Esta é a conhecida Restituição do Imposto de Renda. A Receita Federal do Brasil (RFB) devolve estes valores em lotes, reajustados de acordo com a taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic).

A arrecadação do IRPF é feita através de uma tabela progressiva de alíquotas conforme a renda do contribuinte. No entanto, os limites máximos de deduções permitidas são os mesmos para qualquer contribuinte. Sabe-se, porém, que a renda é fator imprescindível na definição do orçamento familiar, e dependendo do valor daquela, até mesmo prioridades são distintas para cada família.

O contribuinte no momento de apresentar sua Declaração de Ajuste Anual de Imposto de Renda tem a faculdade de optar por dois modelos ou métodos para conhecer a base de cálculo a para aplicação das alíquotas progressiva do Imposto de Renda, quais sejam, o modelo simplificado e o modelo completo, de acordo com a Figura 1.

Figura 1- Opção pelo modelo de tributação

Opção pela Tributação:

Por Deduções Legais
Sem Saldo de Imposto
0,00 Alíquota efetiva: 0,00%

Por Desconto Simplificado
Sem Saldo de Imposto
0,00 Alíquota efetiva: 0,00%

Fonte: IRPF 2019 - Declaração de Ajuste Anual, final de espólio e saída definitiva do país.

O modelo simplificado, previsto no art. 3º Instrução Normativa n. 1871/19 permite a aplicação de 20% sobre o total da renda tributável, para conhecer a base de cálculo para aplicação da alíquota devida, limitado o desconto a R\$ 16.754,34. O contribuinte ao optar pelo modelo simplificado está renunciando a possibilidade de reduzir a base de cálculo do Imposto de Renda por meio das deduções legais, ou seja, não poderá utilizar as contribuições previdenciárias, despesas com educação, despesas médicas, pensão

alimentícia, os dependentes e todo rol de deduções previstas no Decreto n. 9.580/18. Assim, no instante da entrega da Declaração de Ajuste Anual de Imposto de Renda, conforme figura 1, o contribuinte tem a possibilidade de proceder a uma análise comparativa do seu imposto devido e sua implicação no montante a restituir ou a pagar, escolhendo o modelo menos oneroso.

2.1.3 RECEITA EXTRAORDINÁRIA

Receita extraordinária é considerada toda receita que não tem a finalidade de cobrir as despesas ordinárias, um exemplo clássico é a locação de um espaço no condomínio de área comum a todos os moradores que seja bem localizado em uma avenida bem movimentada a uma empresa terceira de propaganda que visa instalar uma placa de outdoor para colocação de propaganda de seus clientes.

Segundo Queiroz (2012), analisando um caso de um determinado edifício de Curitiba, com gastos mensais de aproximadamente R\$ 5.000,00, por força de sua boa localização e pela necessidade e empresa estrangeira em instalar torre de transmissão de dados, negociou o pagamento pela empresa de um aluguel de R\$ 3.000,00 por mês, para permitir a utilização do térreo do prédio. O que fez o síndico? Lançou o aluguel na conta comum do edifício, reduzindo o valor da quota mensal de R\$ 150,00 para R\$ 60,00 (valores não ajustados ao preço do mercado). O entendimento difere da orientação do síndico, porque não se coaduna com as normas da Lei do condomínio análogas ao caso. Acontece que o privilegiado prédio não tem apenas condôminos residentes; muitos dos apartamentos estão alugados. Ao reduzir drasticamente o valor da cota de rateio correspondente às despesas ordinárias, o síndico está beneficiando, sem justa causa, a todos os locatários (responsáveis pelo pagamento das despesas ordinárias), em detrimento dos proprietários das unidades (obrigados às despesas extraordinárias). A antena está localizada em área de uso comum, de propriedade de todos os condôminos.

Seguindo o raciocínio anterior, chega-se à conclusão que a receita extraordinária tem a finalidade de reduzir custos para os condomínios, entretanto essa redução de custo deverá ser da mesma forma da receita considerada extraordinária.

Conclui-se que toda receita extraordinária deve ser destinada a custear despesas extraordinárias e que essa prática não é comum entre os condomínios, entretanto está em forte crescimento.

Nas Figuras 2 e 3 são apresentadas os campos adequados para oferecer à tributação os valores referentes a participação nas receitas extraordinárias do condômino no programa da Receita Federal da Declaração de Ajuste Anual, final de espólio e saída definitiva do país.

Figura 2- Campo para registro das receitas extraordinárias

Item	Nome da Fonte Pagadora	CNPJ/CNPJ Fonte Pagadora	Rendimentos Receb. de Pessoa Jurídica	Contr. Prev. Oficial	Imposto Retido na Fonte	13º Salário	IRRF Sobre 13º Salário
TOTAL			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Fonte: IRPF 2019 - Declaração de Ajuste Anual, final de espólio e saída definitiva do país.

Na Figura 2 estão disponíveis os campos para visualização da totalidade dos rendimentos tributáveis, com suas respectivas informações. Nesta tela é possível verificar as origens e suas retenções. Adicionalmente as receitas extraordinárias, deve-se apresentar as receitas decorrentes do trabalho assalariado e suas deduções legais.

Figura 3- Campo para registro das receitas extraordinárias - preenchimento

Rendimentos Tributáveis Recebidos de Pessoa Jurídica

Dados da Fonte Pagadora

CPF/CNPJ da principal fonte pagadora

CPF/CNPJ da fonte pagadora

Nome da fonte pagadora

Rendimentos recebidos de pessoa jurídica

Contribuição previdenciária oficial

Imposto retido na fonte

13º salário

IRRF sobre o 13º salário

Informações salvas às 14:38:49.

Fonte: IRPF 2019 - Declaração de Ajuste Anual, final de espólio e saída definitiva do país.

Na Figura 3 é possível verificar o campo específico para cada lançamento, ou seja, para cada fonte pagadora de rendimentos tributáveis, deve-se preencher os campos acima indicados, evidentemente, observando-se a natureza das rendas. No caso das receitas extraordinárias condominiais, o contribuinte deve preencher quantas abas forem necessárias para quantas origens de rendas desta natureza existirem.

2.2 DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL

O condomínio edilício residencial atualmente regulado pelo Código Civil, nos artigos 1.331 a 1.358 foi anteriormente regulado pelos artigos 1º a 27 da Lei nº 4.591/64, resultante basicamente do projeto elaborado pelo ilustre civilista Caio Mário da Silva Pereira, tendo por objeto as edificações, ou conjunto de edificações de um ou mais pavimentos, constituídas por partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condomínios. As partes suscetíveis de utilização independente constituem

propriedade exclusiva, podem ser alienadas ou gravadas separadamente por seus proprietários e, segundo reza o § 1º do art. 1.331, são destinadas a fins específicos, tais como apartamentos, escritórios, salas, sobrelojas ou abrigos para veículos. A enumeração enunciada pelo art. 1.331 é meramente explicativa, porque o sistema pode ser adotado igualmente às edificações destinadas a garagens, mercados, estações rodoviárias, etc.

O condomínio foi uma solução encontrada inicialmente nas grandes cidades pela sua falta de espaço para construção, através dos historiadores pode-se estimar que as construções de condomínios iniciaram por volta de 1914, onde em um espaço para construção de 3 a 4 casas, poderia ser transformado em apenas uma construção com vários apartamentos e assim satisfaria a necessidade da falta de espaço.

2.2.1 CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS RESIDENCIAIS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Antes do advento da Lei n. 10.406/02, também conhecido como Código Civil de 2002, os condomínios edilícios eram organizados a partir do dispositivo contidos na lei nº 4.591/64 criada em 16 de dezembro de 1964, que dispunha sobre Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias.

Atualmente, o Condomínio Edilício ou de edificações foi disciplinado pelo Capítulo VII do Código Civil.

Em harmonia com a lei citada, proferia Monteiro (1967. 256 p):

A revogação pode ser expressa ou tácita. É expressa, quando a nova lei taxativamente declara revogada a lei posterior. É tácita, ou por via oblíqua, a revogação, se a lei nova, sem declarar explicitamente revogada a anterior: a) – seja com esta incompatível; b) – quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

Deduz-se da afirmação acima, que a Lei n. 4.591/64 sofreu uma revogação tácita no que tange às disposições acerca da organização dos condomínios. Mas mantém-se vigente por também tratar das regulamentações das incorporações.

Para corroborar o entendimento, segundo Pellizzaro (2012, p. 165), prevalecem as

disposições do Código Civil (arts. 1314 até 1358), que dita os direitos e deveres dos condôminos, constituição e extinção dos condomínios. Assim, se constata que a Lei nº 4591/64, continua regulando as incorporações, ou seja, a união de várias pessoas cujos interesses convergem para a construção ou edificação, num primeiro momento, bem como a atividade exercida pelas pessoas na promoção e realização de construções.

Para o Código Civil, em seu art. 44, incisos I a VI dispõe sobre as pessoas jurídicas de direito privado. No rol taxativo, estão às associações, as sociedades, as fundações, as organizações religiosas, os partidos políticos e as empresas individuais de responsabilidade limitada (EIRELI). Assim sendo, pode-se concluir que os condomínios edilícios não foram contemplados no novo código civil, com a personalidade jurídica.

Cabem ao condomínio algumas obrigações para constituir-se legalmente, sejam na lei de registro de imóveis, leis municipais, receita federal e até mesmo no código civil de 2002, tais como a expedição de habite-se, inscrição das escrituras das unidades no cartório de registros de imóveis, elaboração da convenção, solicitação do desmembramento do IPTU de cada unidade, solicitação de CNPJ, registro do condomínio com a convenção.

A partir do exposto acima, para o condomínio ter condições de operar legalmente, será necessário um conjunto de procedimentos com vistas a obtenção de registros que possibilitem a regularização de cada unidade, assim como a do próprio condomínio, haja vista a necessidade de se efetuarem contratações de funcionários, compras e a própria validade das decisões tomadas em assembleia e que estas possuam efeito prático sobre a vida em condomínio.

2.2.2 ÁREA COMUM

Área comum são partes do condomínio com destinação específica, que devem ser formalizadas via convenção (documento de constituição do condomínio com todas as especificações exigidas), com embasamento na lei, para estabelecer o que é comum para todos os condôminos.

Segundo Pacheco (2002) é toda área existente no prédio, sob regime condominial, de uso comum a todos os condôminos e moradores, os quais dela podem utilizar-se, porém,

cabendo aos mesmos a obrigação de conservá-la.

É toda área não privativa que todo condômino tem o direito de circulação e uso em igualdade independente de sua fração (cada parte do condomínio dividido pelo seu total) e nela adquirindo os seus respectivos direitos e deveres compatíveis, segundo artigo 1.331:

Art. 1.331. Podem conter, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. § 1º omissis. § 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos. § 3º A omissis § 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público. § 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Estão também proibidos de alterar ou transferir seu uso ou posse, sem o real consentimento dos demais condôminos, que está embasado no parágrafo único do artigo 1.314, informando que nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

2.3 A CONTABILIDADE COMO FERRAMENTA DE CONTROLE

Há muito que se discutem as tecnologias contábeis para controlar o patrimônio, neste sentido, para a presente pesquisa, surge também à necessidade de situar as ferramentas que dispõem a contabilidade para contribuir para cada condômino em sua obrigação de declarar a parte que lhe cabe nas receitas extraordinárias do condomínio edilício, e assim, recebendo o suporte da contabilidade gerencial.

De acordo com Ferreira (2006, p.18) contabilidade gerencial nasce com a missão de entregar dados informações relacionadas à situação presente e futura da entidade. Ao contrário da contabilidade financeira, que possui função de registrar os fatos passados da entidade, a contabilidade gerencial trabalha direcionada a área administrativa, para que possa apoiar ou fornecer suporte na tomada de decisão.

Ainda conforme Ferreira (2006, p.18) explica-se que:

A contabilidade se toma presente nos condomínios quando o Contador oferece seus serviços numa parceria recíproca —

fundamento, controle, gerenciamento. Através de sua experiência profissional, será uma fonte de consultas, proporcionando aos que habitam em condomínio conhecimentos básicos inerentes a rotina do dia a dia.

Depreende-se, portanto, que a contabilidade reúne as ferramentas para o alcance dos resultados pretendidos pela presente pesquisa, seja com foco no condomínio administrado, seja sob o ponto de vista da obrigação tributária que atinge os condôminos quando da apropriação das rendas auferidas de receitas extraordinárias.

2.4 PESQUISAS SIMILARES OU CORRELATAS

No Quadro 1 apresenta-se pesquisas correlatas ao escopo de estudo da presente monografia, com fito de identificar as semelhanças e os interesses dos pesquisadores, ora trazidos para uma análise comparativa.

Quadro 1 - Artigos similares ou correlatos

Autor (ano)	Objetivo	Resultado	Instrumento de Pesquisa ou Observações
Alexandre de Castro Henrique, 2008 Administração e Contabilidade Condominial - Adaptada para gerenciar condomínios edilício	Demonstrar a importância de abordagens através de relatórios alternativos, para proporcionar ao corpo gestor uma ferramenta eficaz de auxílio administrativa e elucidativa a respeito das obrigações fiscais pertinentes.	Ao longo do trabalho demonstra-se que a contabilidade e a administração, por um grupo de moradores ou pelo síndico, deverão sempre andar juntas, pois partindo desse princípio, todas as informações passada pela cúpula administrativa e posteriormente gerada pela contabilidade terão mais fundamentação para apresentação e transparência aos demais moradores.	No que tange aos procedimentos caracteriza-se por ser estudo de caso. A metodologia empregada consta de pesquisas bibliográficas. Quanto à abordagem é qualitativa.

Susany Mendonça de Souza, 2008 Imposto de Renda das pessoas físicas: estudo da alíquota efetiva	Esta pesquisa tem como objetivo geral analisar como o IRPF está inserido na renda familiar, considerando seus perfis distintos de despesas, de acordo com a Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF) 2002-2003 realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).	A observação da distribuição da cobrança do imposto permitiu a constatação de que a arrecadação do imposto está concentrada nas maiores rendas, que são referentes a uma pequena parcela da população. O IRPF proporciona uma cobrança maior do imposto para aqueles com maior renda, desonerando aqueles das classes mais baixas. Porém, também se chegou a conclusão de que o incremento da alíquota efetiva decai substancialmente para rendas superiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).	Este trabalho, quanto aos objetivos, é classificado como exploratório. Com base nos procedimentos técnicos utilizados, a pesquisa classifica-se como bibliográfica. A abordagem é quantitativa por abordar dados numéricos obtidos nas fontes estudadas.
Gonzalo Sum Goni, 2008 A prestação de contas em condomínios residenciais: Uma discussão sobre os relatórios contábeis apresentados e o balanço patrimonial da entidade condominial	Este trabalho tem por objetivo identificar os motivos pelos quais são apresentados determinados relatórios contábeis e não um balanço patrimonial da entidade condominial nas prestações de contas que devem ser realizadas no mínimo anualmente.	A entidade condominial, limita-se a transmitir através de balancetes mensais previamente elaborados pelas administradoras de condomínios, os gastos efetuados e as receitas realizadas ao longo do período de gestão. Há uma série de limitações no sentido de não permitir identificar o conjunto de bens, direitos e obrigações da entidade condominial. Os moradores possuem poucos elementos para avaliar se a taxa condominial é condizente com os compromissos futuros do edifício.	Infere-se que esse tipo de pesquisa permite estabelecer relações entre fatos observados e variáveis que devem ser claramente identificadas. A pesquisa desenvolvida pode ser classificada como descritiva
Fernanda Grasiela Perego, 2007, A responsabilidade tributária dos condomínios nas retenções dos tributos na contratação de serviços: Um estudo de caso em um condomínio de Florianópolis	O objetivo geral da pesquisa é identificar os tributos nos serviços sujeitos à retenção na fonte, mostrar os cálculos e especificar as obrigações tributárias que os condomínios possuem ao contratarem seus prestadores de serviços.	Com base no assunto pesquisado chegou-se a conclusão que ainda é pouca explorada a área tributária em condomínios, por ser uma área recente, com fontes de pesquisa limitadas e poucos profissionais capacitados no assunto pertinente.	Considerando-se os objetivos elencados no trabalho pesquisado, a pesquisa tem caráter exploratório e descritivo. Quanto aos procedimentos a pesquisa será bibliográfica

Fonte: Dados da Pesquisa (2019).

Os trabalhos ora elencados para compor o comparativo do Quadro 1 não se ocupam diretamente em seus objetivos dos mesmos objetivos propostos pela presente monografia, ou seja, não se encontrou trabalho com objetivos similares. Entretanto, apurou-se trabalhos com objetivos em áreas de intersecção com a presente pesquisa.

Na pesquisa de Henrique (2008) demonstra-se a importância da contabilidade como ferramenta eficaz na administração de condomínios e que resulta numa melhor

apresentação de contas com maior transparência. Já Souza (2008) persegue o objetivo de verificar a inserção do Imposto de Renda Pessoa Inserida no contexto familiar conforme cada perfil e conclui por uma concentração de renda, havendo uma desoneração dos mais pobres, mas com uma ausência de progressividade para os mais ricos.

Na pesquisa de Goni (2008) preocupa-se com a questão da não utilização de balanço patrimonial por parte dos condomínios e sim relatórios diversos. Conclui, por conseguinte, que falta elementos para a administração condominial compor uma posição dos seus bens, direitos e obrigações. Para Perego (2007) o objetivo de seu trabalho reside na responsabilidade tributária dos condomínios de Florianópolis, nos pagamentos sujeitos a retenção na fonte e considera ao final a ausência de exploração da área tributária para condomínios, por serem recentes, poucas pesquisas relacionadas e também a falta de profissionais capacitados.

Constata-se, a partir da análise comparativa que a um interesse de pesquisadores em áreas correlatas a presente pesquisa, tais como o aspecto tributário, a importância da contabilidade para gestão dos condomínios, a pessoa física como sujeito da obrigação tributária.

As metodologias envolvidas se assemelham a do presente trabalho, pois trazem os elementos da pesquisa bibliográfica e descritiva de fatos observáveis no âmbito dos condomínios.

3 APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Neste capítulo será abordada a análise e a verificação dos resultados por meio dos dados coletados, assim como as inferências necessárias para conduzir a pesquisa a seus objetivos gerais e específicos.

3.1 APRESENTAÇÃO DOS DADOS

No Quadro 2, demonstra-se o total das receitas condominiais, ou seja, o total da arrecadação das receitas ordinárias e o total das receitas extraordinárias, bem como a expressividade das receitas extraordinárias sobre o total da arrecadação, mês a mês, no período de um (01) ano.

Quadro 2 - Panorama das receitas condominiais

Condomínio Alfa				
Mês	Arrecadação Mensal (ordinária)	Locação Outdoor (extraordinária)	Arrecadação Total	Expressividade das Receitas Extraordinárias
Jan-18	R\$ 4.182,55	R\$ 4.200,00	R\$ 8.382,55	50,10%
Fev-18	R\$ 4.182,55	R\$ 4.200,00	R\$ 8.382,55	50,10%
Mar-18	R\$ 4.182,55	R\$ 12.786,00	R\$ 16.968,55	75,35%
Abr-18	R\$ 4.182,55	R\$ 4.500,00	R\$ 8.682,55	51,83%
Mai-18	R\$ 4.182,55	R\$ 4.500,00	R\$ 8.682,55	51,83%
Jun-18	R\$ 4.182,55	R\$ 4.500,00	R\$ 8.682,55	51,83%
Jul-18	R\$ 4.182,55	R\$ 4.500,00	R\$ 8.682,55	51,83%
Ago-18	R\$ 4.182,55	R\$ 3.000,00	R\$ 7.182,55	41,77%
Set-18	R\$ 4.182,55	R\$ 6.000,00	R\$ 10.182,55	58,92%
Out-18	R\$ 4.182,55	R\$ 4.500,00	R\$ 8.682,55	51,83%
Nov-18	R\$ 4.182,55	R\$ 4.500,00	R\$ 8.682,55	51,83%
Dez-18	R\$ 4.182,55	R\$ 4.608,30	R\$ 8.790,85	52,42%
Total	R\$ 50.190,60	R\$ 61.794,30	R\$ 111.984,90	55,18%

Fonte: Dados da Pesquisa (2019).

Depreende-se do Quadro 2, a partir dos dados analisados que há uma forte expressividade das receitas extraordinárias com relação ao total de arrecadação no condomínio alfa, com exceção do mês agosto com expressividade de 41,77% todos os

demais meses obtiveram percentual de participação das receitas extraordinárias acima de 50%, com destaque para o mês de março com percentual de expressividade de 75,35%.

O condomínio alfa arrecadou no exercício em sua totalidade um valor de R\$ 111.984,90, cuja participação das receitas extraordinárias, também no exercício foi de 55,18%. Em termos absolutos, o mês de março foi o que mais arrecadou, apresentando o montante de R\$ 16.968,55, seguido do mês de setembro, com arrecadação de R\$ 10.182,55. O mês de menor desempenho na arrecadação foi agosto com arrecadação total de R\$ 7.182,55.

O padrão de comportamento das receitas do condomínio Alfa, está também, mas não só, em função do número de unidades, pois sobremaneira, um condomínio com elevado número de contribuintes para a receita ordinária, faria com que a expressividade das receitas extraordinárias reduzisse substancialmente, o que permite inferir, que o condomínio Alfa acaba por não ser uma amostra representativa da população de condomínios.

Outro ponto a ser relativizado é que as receitas ordinárias estão em função da fixação das despesas para o período, pois um condomínio de porte menor, como é o caso do condomínio Alfa com 13 unidades, têm suas despesas ordinárias também reduzidas, seja pela ausência de um elevador, portaria 24hrs, empregados diversos, áreas de lazer e que certamente elevar-se-ia as receitas ordinárias para cobrir todos os gastos e, por conseguinte reduzir a expressividade das receitas extraordinárias sobre o total de arrecadação.

É oportuno enfatizar os pontos fortes e fracos da obtenção das receitas extraordinárias pelos condomínios edifícios. No caso em tela, o condomínio alfa, observa-se uma forte expressão das receitas extraordinárias em relação ao total das receitas do condomínio e que por si só pode ser apontado como um ponto positivo. Outro ponto positivo é a possibilidade de a médio e longo prazo, constituir-se reservas para investimentos no próprio condomínio, seja para benfeitorias e melhorias ou mesmo para aumentar a liquidez das unidades, por meio de investimentos nas áreas comuns. Adicionalmente e eventualmente, podem-se utilizar as receitas extraordinárias para cobrir as despesas ordinárias do condomínio, sem que as mesmas acrescentem desembolso pelo condômino.

Por outro lado, tem-se aspectos negativos com relação à obtenção das receitas

provenientes de aluguel de espaço em área comum. O mais evidente é a própria perda da área, seja para a recreação ou mesmo passagem dos condôminos. Também podem ser elencados outros efeitos negativos que afetam inclusive a saúde, pois em alguns casos tem-se a exposição dos condôminos a radiação de antenas, algumas unidades do condomínio podem ser afetadas na sua paisagem disponível, no momento que tem um outdoor fixado em frente a sua sacada, por exemplo.

Há um risco eminente no tratamento das receitas extraordinárias, qual seja a de inserir a prática de se compensar as despesas ordinárias com as receitas extraordinárias, ao invés de aumentar o fundo de receitas extraordinárias para as futuras despesas extraordinárias, pois quando desta prática, o condomínio pode ser acometido por grandes surpresas e não dispondo de fundo suficiente, terá que aumentar substancialmente contribuição ordinária de seus condôminos, o que causará grande descontentamento com a administração, assim como produzirá efeitos diversos às unidades locadas, pois estas estavam beneficiadas pela prática imprudente de absorver as despesas ordinárias com as receitas extraordinárias.

No Quadro 3, relatório simples de controle mensal das receitas extraordinárias condominiais relativas a locação do espaço em área comum do condomínio para empresa de publicidade que instalou um outdoor, assim como a apropriação para cada condômino do que lhe cabe mensalmente e o somatório ao fim de um período de um (01) ano.

Quadro 3 - Rateio mensal das receitas extraordinárias (Outdoor)

Condomínio Alfa		
Mês	Valor Recebido - Locação Outdoor	Total 13 unidades
Jan-18	R\$ 4.200,00	R\$ 323,08
Fev-18	R\$ 4.200,00	R\$ 323,08
Mar-18	R\$ 12.786,00	R\$ 983,54
Abr-18	R\$ 4.500,00	R\$ 346,15
Mai-18	R\$ 4.500,00	R\$ 346,15
Jun-18	R\$ 4.500,00	R\$ 346,15
Jul-18	R\$ 4.500,00	R\$ 346,15
Ago-18	R\$ 3.000,00	R\$ 230,77
Set-18	R\$ 6.000,00	R\$ 461,54
Out-18	R\$ 4.500,00	R\$ 346,15
Nov-18	R\$ 4.500,00	R\$ 346,15
Dez-18	R\$ 4.608,30	R\$ 354,48

Total	R\$ 61.794,30	R\$ 4.753,41
--------------	----------------------	---------------------

Fonte: Dados da Pesquisa (2019).

Pode-se destacar no quadro número 3 que os meses com maior resultado de receitas extraordinárias são os meses de março e setembro do ano corrente no valor de R\$ 12.786,00 e R\$ 6.000,00 respectivamente. Já os meses de menor arrecadação das receitas extraordinárias estão nos meses de agosto com valor de R\$ 3.000,00, janeiro e fevereiro com valores de R\$ 4.200,00 para os dois meses.

Nota-se que o controle aponta mensalmente as receitas extraordinárias, assim como o valor de apropriação mensal, que não servirá apenas ao propósito de identificar as receitas que devem constar na Declaração de Ajuste Anual de Imposto de Renda, mas também para bases de compensação com as contas de despesas extraordinárias do condomínio edilício atribuídas a cada condômino e adicionalmente o acompanhamento dos saldos.

Ainda no Quadro 3 é possível verificar que ao fim do exercício cada condômino somará em sua declaração de Ajuste Anual de Imposto de Renda o valor de R\$ 4.753,41 a título de renda tributável proveniente de receitas extraordinárias provenientes de espaços comuns de condomínios edilícios.

O Quadro 4 evidencia a partir de hipóteses de rendas anuais, comparando as metodologias de apresentação completa e simplificada, os efeitos na despesa com imposto de renda por influência do cômputo das receitas extraordinárias de condomínio edilício na Declaração de Ajuste Anual de Imposto de Renda de Condôminos com rendas distintas.

Quadro 4 - Comparativo para despesa com Imposto de Renda

Hipótese de Rendas Tributável -						
Hipóteses	Renda Bruta	INSS (11%)	Renda Líquida	Rateio Renda extraordinária	Despesa Imposto de Renda sem Receita extra - Simplificada	Despesa Imposto de Renda sem Receita extra - completa
H1	R\$22.471,91	R\$2.471,91	R\$20.000,00	R\$ 0,00	Isento	Isento
H2	R\$28.089,89	R\$3.089,89	R\$25.000,00	R\$ 0,00	Isento	R\$161,42
H3	R\$33.707,87	R\$3.707,87	R\$30.000,00	R\$ 0,00	R\$308,89	R\$536,42
H4	R\$44.943,82	R\$4.943,82	R\$40.000,00	R\$ 0,00	R\$1.135,68	R\$1.742,43
H5	R\$56.179,78	R\$6.179,78	R\$50.000,00	R\$ 0,00	R\$2.484,00	R\$3.616,49
H6	R\$67.415,73	R\$7.415,73	R\$60.000,00	R\$ 0,00	R\$4.501,32	R\$6.067,68
H7	R\$112.359,55	R\$12.359,55	R\$100.000,00	R\$ 0,00	R\$15.859,11	R\$17.067,68

Hipóteses	Renda Bruta	INSS (11%)	Renda Líquida	Rateio Renda extraordinária Anual	Despesa Imposto de Renda com Receita extra - Simplificada	Despesa Imposto de Renda com Receita extra - completa
H1	R\$22.471,91	R\$2.471,91	R\$20.000,00	R\$ 4.753,41	Isento	142,92
H2	R\$28.089,89	R\$3.089,89	R\$25.000,00	R\$ 4.753,41	257,01	R\$517,92
H3	R\$33.707,87	R\$3.707,87	R\$30.000,00	R\$ 4.753,41	R\$594,09	R\$955,44
H4	R\$44.943,82	R\$4.943,82	R\$40.000,00	R\$ 4.753,41	R\$1.706,09	R\$2.455,44
H5	R\$56.179,78	R\$6.179,78	R\$50.000,00	R\$ 4.753,41	R\$3.334,46	R\$4.686,00
H6	R\$67.415,73	R\$7.415,73	R\$60.000,00	R\$ 4.753,41	R\$5.444,89	R\$7.374,86
H7	R\$112.359,55	R\$12.359,55	R\$100.000,00	R\$ 4.753,41	R\$17.166,30	R\$18.374,86

Fonte: Dados da Pesquisa (2019).

Na elaboração do Quadro 4, considerou-se para fins de simplificação apenas a dedução legal da contribuição previdenciária, com alíquota de 11%. Na H1 a renda tributável do condômino de R\$ 22.471,91 é acrescida dos R\$ 4.753,41 a título de renda extraordinária e como resultado verifica-se que antes do acréscimo a despesa com Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF) é igual a zero, já após o acréscimo mantém-se despesa IRPF igual a zero no modelo simplificado e para o modelo completo uma despesa de R\$ 142,92.

Na hipótese 2 de renda bruta de R\$ 28.089,89, anteriormente ao acréscimo da renda extraordinária, obtém-se o resultado de despesa com IRPF igual a zero no modelo simplificado e no modelo completo R\$ 161,42. Após o acréscimo da receita extraordinária o modelo simplificado apresenta uma despesa de IRPF de R\$ 257,01 e no modelo completo uma despesa de IRPF de R\$ 517,92.

Para a H3 antes do acréscimo de renda tributável de R\$ 33.707,87 obteve-se no modelo simplificado uma despesa com IRPF de R\$ 308,89 e no modelo completo uma despesa de R\$ 536,42. Enquanto que, depois do acréscimo observou-se uma despesa com IRPF de R\$ 594,09 no modelo simplificado e no modelo completo uma despesa de R\$ 955,44.

Na H4, com renda bruta de R\$ 44.943,82 observa-se uma despesa de IRPF anterior ao acréscimo pelo modelo simplificado de R\$ 1.135,68 e no modelo completo uma despesa de R\$ 1.742,43. Já para a declaração com o acréscimo a despesa com IRPF ficou em R\$ 1.706,09 para o modelo simplificado é de R\$ 2.455,44.

Na hipótese 5, de renda bruta de R\$ 56.179,78 anteriormente ao acréscimo, obteve-se uma despesa com IRPF no modelo simplificado de R\$ 2.484,00 e no modelo completo a despesa foi de R\$ 3.616,49. Enquanto após o acréscimo da receita extraordinária, a despesa com IRPF no modelo simplificado fica em R\$ 3.334,46 e no modelo completo a despesa com IRPF fica em R\$ 4.686,00.

Com relação à hipótese 6 de renda bruta de R\$ 67.415,73 anteriormente ao acréscimo das receitas extraordinárias obteve-se uma despesa com IRPF no modelo simplificado de R\$ 4.501,32 e para o modelo completo a despesa com IRPF foi de R\$ 6.067,68. Já a posição da despesa com IRPF após o acréscimo da receita extraordinária, no modelo simplificado, ficou em R\$ 5.444,89 e para o modelo completo obteve-se a despesa de R\$ 7.374,86.

Já para a hipótese 7 de renda bruta de R\$ 112.359,55 anterior ao acréscimo verifica-se uma despesa com IRPF no modelo simplificado no montante de R\$ 15.859,11 e no modelo completo a despesa com IRPF fica em R\$ 17.067,68. Enquanto que após o acréscimo a despesa com IRPF no modelo simplificado fica em R\$ 17.166,30 e no modelo completo a despesa fica em R\$ 18.374,86.

O Quadro 4 é exemplo prático do uso de ferramentas contábeis de controle para auxiliar os condôminos contribuintes em sua obrigação de pagar de tributos e prestar informação à Receita Federal. Não só, mas também, servirá ao fim de entender o comportamento da despesa com Imposto de Renda quando do recebimento das receitas extraordinárias, oriundas do condomínio edilício.

Outra possibilidade é o fornecimento aos condôminos das informações contidas no Quadro 4 no que tange a arrecadação em função das receitas extraordinárias, demonstrando aos condôminos o quanto eventualmente será reduzido das despesas extraordinárias, quando necessário. Intrinsecamente, tem-se a oportunidade de um preliminar planejamento tributário, haja vista que o relatório contido no quadro número 3 traz os números da despesa com imposto de renda na metodologia da declaração completa e simplificada.

3.2 ANÁLISES DOS RESULTADOS

A presente pesquisa buscou por meio de trabalhos pregressos com intersecção no

conteúdo proposto, informar-se a respeito do interesse dos pesquisadores, assim como seus resultados alcançados. A verificação informou que não houve interesse por discutir o mesmo objetivo da presente pesquisa, mas que os interesses correlatos estiveram presente sob a égide do imposto de renda pessoa física, a obrigação tributária dos condôminos, os relatórios contábeis e administrativos com vistas a orientar a administração de condomínios.

Entretanto, dentre os trabalhos apurados em seus conteúdos, elegeu-se a pesquisa de Henrique (2008) como a mais alinhada, pelo interesse na busca de relatórios alternativos para suportar a gestão de condomínios, ou seja, formula a proposição de informativos que atendam de forma adequada a necessidade de informações complementares a administração de condomínios. Na presente pesquisa reside a correspondência no intento de demonstrar como o portfólio da contabilidade e seus controles podem auxiliar na identificação das receitas tributáveis de condomínios edifícios e seus efeitos no controle, na justificativa de receitas extraordinárias, do *quantum* de obrigação tributária e vantagens e desvantagem de lançar mão das receitas extraordinárias, ou seja, ferramentas a disposição da administração dos condomínios para o alcance dos fins últimos desta entidade.

Inova, desta forma, a presente monografia, no sentido de inserir no debate acerca da contabilidade para condomínios, com ênfase na tributação das receitas extraordinárias, a identificação das receitas tributáveis em função do recebimento destas receitas, nas declarações de ajuste anual de imposto de renda pessoa física.

4 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Nesta seção, serão apresentados os resultados da presente pesquisa, no que tange a resposta do problema formulado, aos objetivos geral e específicos, as limitações encontradas durante a execução da pesquisa, assim como as recomendações de trabalhos futuros e as considerações finais.

4.1 QUANTO AO PROBLEMA DA PESQUISA

O problema de pesquisa, ora formulado, foi à questão levantada acerca da contribuição da contabilidade de identificar a incidência do imposto de renda sobre as receitas extraordinárias de condomínios edilícios. Ficou demonstrado a partir da apresentação dos dados, constante no item 3.1, que a contabilidade tem papel fundamental na identificação do imposto de renda sobre as receitas extraordinárias dos condomínios edilícios, pois ao lançar mão de suas técnicas de apuração tributos, permite inclusive um tratamento adequado e econômico das receitas tributáveis de origem extraordinária.

Não só, mas também, os relatórios elaborados a partir da técnica contábil, que registra e apura saldos periódicos, permite o conhecimento do quanto do total das receitas extraordinárias, deve-se atribuir a cada condômino, além de contribuir para a transparência na prestação de contas. Outro ponto que corrobora com a afirmação de que a contabilidade contribui para a identificação do imposto de renda sobre receitas extraordinárias é o interesse, também, de outros pesquisadores no tema, seja das obrigações tributárias de condomínios, seja na identificação de outros relatórios que auxiliam a gestão administrativa de um condomínio, discutidos no item 2.3 e 3.2.

Adicionalmente no auxílio de identificação das receitas tributáveis pelo imposto de renda das receitas extraordinárias, os relatórios contábeis fornecem um modelo de gestão, permitindo a mitigação de riscos por má interpretação dos dados, uma vez que é capaz de apresentar os dados de forma cronológica e permitindo a comparação com outros saldos capazes de gerar informação, quando analisados em conjunto, tal é o caso da compensação das despesas ordinárias com as receitas extraordinárias.

Neste sentido, a contabilidade é a responsável em atender tanto às necessidades de informação por parte dos condôminos, quanto da administração do condomínio, no momento em que agrega as informações totais de arrecadação e concomitantemente oferece a cada condômino o que lhe toca a respeito da obrigação tributária de oferecer sua parcela nas receitas extraordinárias do condomínio à tributação do imposto de renda pessoa física, indicando-lhe, a metodologia adequada, conforme sua estrutura de renda e deduções legais.

4.2 QUANTO AOS OBJETIVOS DE PESQUISA

No que tange ao objetivo geral da pesquisa, qual seja, o de identificar a incidência do tributo na locação de espaço em condomínios edifícios residenciais, foi esclarecido por força de norma, ainda na introdução, a partir do Ato Declaratório Interpretativo da Secretaria da Receita Federal (SRF) nº 2/07, dispondo esta norma que, as receitas oriundas de aluguel das áreas comuns de condomínios edifícios residenciais devem atender às mesmas regras em que se submetem as pessoas físicas, proporcionalmente para cada unidade condominial, apresentando tais valores em suas respectivas Declarações de Ajuste Anual de Imposto de Renda.

Outro fator que corrobora com a afirmação de incidência de imposto de renda na locação de espaço em condomínios edifícios residenciais, é o Quadro 2, uma vez que se faz imprescindível a classificação em relatório adequado, das receitas ordinárias e extraordinárias, em que somente estas são passíveis de tributação pelo imposto de renda pessoa física.

Com relação ao objetivo específico de mostrar os cálculos dos tributos envolvidos nessas operações, foi desenvolvido o relatório constante no Quadro 4, em que se demonstra a tributação envolvida na operação de aluguel de espaços comuns em condomínios edifícios residenciais, atingindo-se tal objetivo, uma vez que, o relatório informa a receita tributável, as possibilidades de tributação, a diferença entre os modelos de tributação, assim como levanta hipóteses de rendas, cuja soma às receitas provenientes das receitas extraordinárias, terão impacto na base cálculo e também nas alíquotas, por conseguinte na despesa com imposto de renda pessoa física.

Destaca-se a dupla função do relatório contido no Quadro 4, pois atende tanto a

demanda de informação acerca do quanto tributação dos condôminos por interesse intrínseco ao estado presente do seu patrimônio, tanto quando fornece modelo mínimo de previsibilidade com relação ao mesmo patrimônio, uma vez que permite um planejamento tributário.

Para o objetivo de especificar as obrigações tributárias principal e acessórias que o mesmo possui ao alugar seu espaço a terceiros, constatou-se que, no tocante ao condomínio edilício residencial, resta a obrigação de informar seus condôminos e que compete a este, figurar no pólo passivo da obrigação tributária, tanto a principal, qual seja, a de pagar o tributo, quanto a obrigação acessória que consiste em prestar informação.

As afirmações do objetivo de especificar as obrigações tributárias originadas do aluguel de espaços comuns de condomínios edilícios, infere-se no presente trabalho, a partir da já mencionada norma Ato Declaratório Interpretativo da Secretaria da Receita Federal (SRF) nº 2/07, em que se atribui a responsabilidade das obrigações tributárias relacionadas a obtenção de receitas de aluguéis em condomínios edilícios a seus condôminos, imputando-lhes a mesma regra incidente aos demais contribuintes pessoas físicas, combinado com a Instrução Normativa RFB 1871/19, discutida no item 2.1 ao tratar dos aspectos do imposto de renda no ordenamento jurídico brasileiro, que dispõe sobre quem está obrigado a apresentar a Declaração de Ajuste Anual de Imposto Renda.

O objetivo específico de apontar os pontos fortes e fracos em se optar pela obtenção de receitas de cunho extraordinárias no aluguel de espaços comuns em condomínios edilícios residenciais foi abordado quando da análise do Quadro 2 em que se apurou como vantajoso auferir receitas extras, possibilidade eventual de se compensar as despesas ordinárias com as receitas extraordinárias. Por outro lado, apontou-se como pontos fracos a indisponibilidade do espaço alugado, uma eventual afetação da paisagem, o risco de tornar-se prática a compensação das despesas ordinárias com as receitas extraordinárias e o risco controverso à saúde devido a emissão de radiação provenientes das antenas de telecomunicação.

4.3 LIMITAÇÕES

A presente pesquisa foi limitada no tocante ao acesso às empresas administradoras

de condomínios, para fornecimento dos dados e conseqüente análise. Outra limitação foi o acesso a dados pessoais de natureza financeira dos condôminos, de modo a propiciar uma análise de casos concretos. Aponta-se como dificuldade a presente pesquisa, a ausência de trabalhos que tratam do objetivo perquirido na presente monografia, impossibilitando a comparação dos resultados.

4.4 RECOMENDAÇÕES PARA FUTURAS PESQUISAS

Recomenda-se para futuras pesquisas, o tema da percepção dos condomínios e condôminos acerca dos temas abordados e suas intersecções, seja a forma de tributação, seja o papel da contabilidade no processo de conhecimento e identificação das receitas tributáveis provenientes do aluguel de espaços comuns em edifícios residenciais.

Com base nesta abordagem, pode-se verificar como as administradoras de condomínios tratam e auxiliam seus clientes a obtenção das informações necessárias para cumprir com as obrigações tributárias decorrentes das receitas extraordinárias.

Outra possibilidade de tema, é o estudo do processo de decisão acerca da destinação das receitas extraordinárias no âmbito da assembleia do condomínio, se há mecanismo para garantir a todos uma participação igualitária neste processo ou se trata de decisão monocrática, sendo apenas apurado responsabilidade.

4.5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir dos resultados alcançados na presente monografia, conclui-se que a contabilidade oferece ferramentas adequadas e necessárias para a identificação das receitas extraordinárias em condomínios residenciais, controlando e apurando os saldos para a apresentação da Declaração de Ajuste Anual de Imposto de Renda pessoa física, contribuindo para o cumprimento das obrigações principal e acessória dos condôminos, assim como se observou a ausência de trabalhos dedicados ao estudo da tributação das receitas provenientes do aluguel de espaço comum no âmbito dos condomínios residenciais.

REFERÊNCIAS

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações: novo código civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. 468 p.

BRASIL. **Ato Declaratório Interpretativo**. SRF nº 2, de 27 de março de 2007. Disponível em:

<<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=5560&visao=original>>. Acesso em: 18 mai. 2019.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 18 mai. 2019.

BRASIL. **Regulamento do Imposto de Renda**. Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9580.htm>. Acesso em: 18 mai. 2019.

BRASIL. **Regulamento do Imposto de Renda**. Instrução Normativa no 1.871, de 20 de fevereiro de 2019. Disponível em:

<<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=98886&visao=anotado>>. Acesso em: 18 mai. 2019.

CAVALCANTI, Themistocles Brandao. **A Constituição Federal comentada**. Rio de Janeiro: J. Konfino, 1959.

FERREIRA, Marco Aurélio. **Contabilidade: Uma ferramenta auxiliar na administração de um condomínio**. 2006. 77 f. TCC (Graduação) - Curso de Ciências Contábeis, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2006.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

GONI, Gonzalo Sum. **A prestação de contas em condomínios residenciais**: Uma discussão sobre os relatórios contábeis apresentados e o balanço patrimonial da entidade condominial. Florianópolis, 2008. 48 f. TCC (Graduação) - Curso de Ciências Contábeis, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2008.

HENRIQUE, Alexandre de Castro. **Administração e Contabilidade Condominial** - Adaptada para gerenciar condomínios edifícios. Florianópolis, 2008. 65 f. TCC (Graduação) - Curso de Ciências Contábeis, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2008.

MIRANDA, Pontes de. **Comentários à Constituição de 1946**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1960.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 1967. 256 p.

PACHECO, Sidney Alves. **Manual do condomínio**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. 276 p.

PELIZZARO, Reinaldo Assis. **Condomínio**: doutrina & prática condominial. São Paulo: Scortecci, 2012. 165 p.

PEREGO, Fernanda Grasiela. **A responsabilidade tributária dos condomínios nas retenções dos tributos na contratação de serviços**: Um estudo de caso em um condomínio de Florianópolis. Florianópolis, 2007. 63 f. TCC (Graduação) - Curso de Ciências Contábeis, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2007.

QUEIROZ, Luiz Fernando de (Org.). **Legislação do Condomínio:** Coletânea prática. 2. ed. Curitiba: Jm Editora, 2011. 96 p.

QUEIROZ, Luiz Fernando de. **Condomínio em Foco:** questão do dia a dia. Curitiba: Bonijuris, 2012. 288 p.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária.** Rio de Janeiro: Forense, 2011. 541 p.

SOUZA, Susany mendonça de. **Imposto de Renda das pessoas físicas:** estudo da alíquota efetiva. Florianópolis, 2008. 73 f. TCC (Graduação) - Curso de Ciências Contábeis, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2008.