



Os 5 Maiores Riscos Ocultos na Prestação de Contas do seu Condomínio

Um guia prático para síndicos que buscam uma gestão segura e transparente.

Sumário

»» Introdução	Página 03
»» Risco #1: O Falso 'FGTS em Dia'	Página 04
»» Risco #2: A Bomba-Relógio das Férias e 13º	Página 05
»» Risco #3: O Elevador que 'Não Existe'	Página 06
»» Risco #4: Orçamento Baseado em “Achismo”	Página 07
»» Risco #5: Vulnerabilidade do Síndico	Página 08
»» Solução : Contabilidade Consultiva	Página 09
»» SENA Contabilidade	Página 10
»» Diagnóstico Gratuito	Página 11
»» Solução	Página 12

Introdução

Sua administradora te entrega dados ou inteligência?

“Olá, eu sou Luís Sena, contador especialista em condomínios. Por anos, tenho visto síndicos bem-intencionados administrando riscos que nem sabem que existem, simplesmente porque a prestação de contas tradicional, focada no fluxo de caixa, não revela o quadro completo. Este guia rápido irá iluminar os 5 pontos cegos mais perigosos na gestão financeira de um condomínio e mostrar como a verdadeira contabilidade pode ser sua maior aliada.”

Boa leitura!



Luís Sena
CONTADOR



Risco #1: O Falso 'FGTS em Dia'

O Passivo Trabalhista Invisível

"Um dos erros mais comuns e perigosos: a gestão vê a guia de FGTS paga e acredita que está tudo certo, mas o que acontece se o arquivo enviado à Caixa (SEFIP) estiver com o nome do funcionário errado?"

Estudo de Caso Real

Em um condomínio localizado em Salvador, descobrimos que, por um erro na folha de pagamento e técnico de gestões passadas, os depósitos de FGTS de um zelador antigo não foram realizados. O resultado? Um passivo trabalhista imediato que precisou ser quitado e um risco rescisório de mais de R\$ 20.000 que estava completamente oculto. Apenas uma auditoria contábil profunda pode identificar esse tipo de erro."



Risco #2: A Bomba-Relógio das Férias e 13°

A Dívida que Cresce a Cada Mês

"Seu demonstrativo mostra o quanto você deve de férias e 13° aos funcionários hoje? Se a resposta for não, você está gerenciando um passivo cego. A contabilidade de verdade calcula e registra essa provisão mensalmente, evitando surpresas no caixa no final do ano e garantindo que o orçamento seja realista."

A tranquilidade de um provisionamento correto: ao provisionar mensalmente os encargos trabalhistas, a gestão deixa de ser reativa e passa a ser proativa. Isso significa que o dinheiro para as férias e o 13° salário estará sempre disponível na data certa, sem impactar o caixa ou forçar rateios de última hora. É a diferença entre a incerteza e a previsibilidade.



Apuração da folha



Provisionamento mensal



Aplica o valor da provisão



Informações reais



Risco #3: O Elevador que 'Não Existe'

As Consequências do Patrimônio 'Cego'

"Quando o condomínio não controla seus bens, ele não consegue planejar. A troca de uma bomba ou a modernização de um elevador se torna um gasto emergencial e oneroso, gerando taxas extras que causam insatisfação. Além disso, um patrimônio bem cuidado e documentado valoriza todas as unidades.



Inventário e Registro

O primeiro passo é saber o que existe. Realizamos o levantamento de todos os bens de valor do condomínio, criando um controle patrimonial que antes não existia.



Cálculo da Depreciação

Calculamos o desgaste natural dos equipamentos mês a mês. Essa "despesa" contábil, que não sai do caixa, é o que nos permite saber quando um bem precisará ser trocado.



Planejamento do Fundo de Obras

Com base nos dados da depreciação, auxiliamos na criação e no planejamento de um Fundo de Obras realista, garantindo que o condomínio tenha os recursos necessários para as grandes manutenções futuras.

A Solução: Gestão de Ativos

A Contabilidade Consultiva registra todos os bens de valor, calcula seu desgaste natural (depreciação) e ajuda a criar um fundo de obras planejado. O resultado é um condomínio que se antecipa aos problemas e investe em sua própria valorização de forma inteligente e organizada.

Risco #4: O Orçamento Baseado em 'Achismo'

A Ilusão do Saldo Positivo

"A maioria dos demonstrativos financeiros mostra apenas o que entrou e saiu do caixa. Isso cria uma falsa sensação de segurança. Você pode ter 'dinheiro sobrando' em um mês, mas ter uma dívida enorme de INSS ou com um fornecedor vencendo no mês seguinte.

A contabilidade por regime de competência, registra as despesas quando elas ocorrem, não quando são pagas. Isso resulta em uma previsão orçamentária realista e técnica, que evita surpresas e garante que a cota condominial seja suficiente para cobrir todas as obrigações do condomínio, pagas ou não."



Orçamento de Caixa

A maioria das gestões se baseia apenas nas contas a pagar do mês, o que gera surpresas e déficits constantes.



Análise por Competência

Implementação da contabilidade por competência, registro de todas as despesas do período, pagas ou não, como as provisões de férias e 13º



Previsão Realista

Com base nos dados reais de competência, cria-se uma previsão orçamentária que reflete as verdadeiras obrigações financeiras do condomínio.



Gestão Segura

O resultado é uma cota condominial justa, um fluxo de caixa previsível

Risco #5: A Vulnerabilidade do Síndico

Quando a Gestão do Condomínio Coloca seu CPF em Risco

"Na ausência de uma contabilidade formal, a responsabilidade por qualquer problema financeiro, fiscal ou trabalhista recai diretamente sobre o CPF do síndico. A nova norma contábil para condomínios (ITG 2005) aumenta ainda mais a necessidade de uma gestão profissional.

A Contabilidade Consultiva oferece uma camada de proteção fundamental. Com relatórios técnicos, assinados por um contador, e a garantia de que todas as obrigações estão sendo cumpridas, o síndico protege sua gestão e seu patrimônio pessoal, administrando o condomínio com total segurança e respaldo técnico."



Solução: Contabilidade Consultiva

Benefícios de uma Contabilidade Consultiva!

1 Visão Patrimonial Completa

Com o Balanço Patrimonial, você finalmente saberá tudo o que o condomínio tem (dinheiro, bens, direitos a receber) e tudo o que ele deve (fornecedores, obrigações trabalhistas) tendo uma visão 360° da saúde financeira..

3 Orçamentos Realistas e Previsibilidade

Com a análise pelo regime de competência, sua previsão orçamentária se torna uma ferramenta estratégica precisa, que acaba com as surpresas no fluxo de caixa.

5 Análise de Desempenho Real

Com a Demonstração de Resultados (DRE), você poderá avaliar se o condomínio foi superavitário ou deficitário no mês, permitindo medir e comprovar a eficácia da sua gestão financeira.

2 Planejamento de Longo Prazo

você passa a planejar a substituição de equipamentos caros, evitando taxas extras e mantendo o patrimônio do condomínio sempre valorizado.

4 Segurança Jurídica para o Síndico

Garanta a conformidade do condomínio e tenha informações corretas sobre todas as obrigações, incluindo a nova norma ITG 2005. O resultado é uma gestão com mais segurança e tranquilidade para as suas decisões.

6 Suporte Estratégico em Assembleias

Atuamos como seu parceiro técnico, ajudando a preparar e apresentar os números em assembleias, de forma clara e transparente, para garantir a aprovação das contas.

Sobre a SENA Contabilidade



Sua contabilidade descomplicada, ágil e especializada.

"**A SENA Contabilidade** é um escritório que une tecnologia e uma equipe de especialistas para trazer clareza e segurança à gestão de condomínios em Salvador.

Nós entendemos os desafios dos síndicos e, por isso, oferecemos um serviço que vai **além dos números**, posicionando nosso time como um verdadeiro **parceiro estratégico** para a sua gestão."

Saiba como a SENA Contabilidade pode otimizar a gestão do seu condomínio.

Diagnóstico Gratuito

O demonstrativo financeiro do seu condomínio traz clareza ou oculta informações trazendo riscos a sua gestão? **Aponte a câmera do seu celular para o QR Code e nos envie uma mensagem agora** para solicitar seu Diagnóstico Gratuito e Confidencial



Contato Inicial

Aponte a câmera para o QR Code e envie uma mensagem



Análise

Você envia seu último relatório financeiro em PDF para nossa análise técnica.



Apresentação

Apresentamos nosso diagnóstico em uma breve chamada de vídeo, revelando os riscos e os pontos cegos da sua gestão, para que você tenha clareza total sobre a real situação financeira do condomínio.



Conte com a SENA Contabilidade

Agora é hora de transformar os riscos em segurança. Solicite sua proposta e inicie uma parceria focada na valorização e transparência da sua gestão.



Sua contabilidade descomplicada, ágil e especializada.

Contato



Website

www.sena.cnt.br



Telefone

+55 71 9 8133-3639



Endereço

Avenida Tancredo Neves, no 1189,
Sala 1603, Edf. Guimarães Trade,
Salvador - CEP: 41820-020.



E-mail

contato@sena.cnt.br



Mídia Social

[@sena.cnt](https://www.instagram.com/sena.cnt)

