REFORMA TRIBUTÁRIA · GESTÃO CONDOMINIAL

A reforma tributária nos condomínios

Entre a promessa de simplificação e a complexidade da transição

Este texto foi desenvolvido por **Raphael Henrique da Cunha**, advogado, empresário, especializado em direito condominial.

Ensaio jurídico **28 de outubro de 2026** 10 min de leitura

O desafio da transição

Ao aprovar o orçamento ou negociar um contrato de manutenção, o síndico precisa tomar decisões cujos efeitos financeiros começam antes de estarem concluídas todas as adaptações da reforma tributária. Nesse intervalo, chegam à administração informações sobre novas obrigações e possíveis aumentos de custos, muitas vezes sem esclarecer quanto decorre da legislação, da situação do fornecedor ou de uma estimativa ainda sujeita a revisão.

Um condomínio exclusivamente residencial pode enfrentar questões diferentes das de um empreendimento com receitas relevantes da exploração de áreas comuns. Da mesma forma, esclarecer uma obrigação fiscal exige examinar a norma aplicável, enquanto avaliar o reajuste de um serviço depende também do contrato e dos custos do prestador. Ao separar essas situações, a administradora consegue identificar as providências possíveis e os pontos que ainda precisam ser esclarecidos.

Quando essas informações permanecem dispersas, a administração pode ter de decidir sem conhecer suficientemente as consequências para o orçamento. Por isso, **a segurança jurídica dos condomínios, no atual cenário, depende da adequação tributária, da previsibilidade operacional e da transparência nas decisões da administradora.** A aplicação das regras precisa considerar as receitas e os contratos de cada empreendimento, para que o síndico tenha condições de justificar as decisões perante os condôminos.

A simplicidade e a transparência estão entre os princípios incorporados pela Reforma Tributária, da cooperação e da defesa do meio ambiente. [1] Para quem administra um condomínio, esses princípios ganham sentido prático quando as orientações permitem compreender uma obrigação e preparar seu cumprimento com antecedência, inclusive durante a implantação do novo modelo.

Como a arrecadação ordinária custeia limpeza, conservação, segurança e outras necessidades compartilhadas, uma despesa inesperada pode exigir economia em outro item ou um novo rateio. Essa margem de adaptação fica ainda menor quando há inadimplência, obras necessárias ou reservas insuficientes. Por isso, o exame do enquadramento tributário precisa anteceder projeções que possam levar a cobranças adicionais.

O enquadramento dos condomínios

O art. 26 da Lei Complementar nº 214/2025 estabelece, como regra, que o condomínio edilício não é contribuinte do IBS e da CBS, ressalvadas as hipóteses legais. O condomínio pode, entretanto, optar pelo regime regular, situação em que os tributos incidem sobre todas as taxas e demais valores cobrados dos condôminos e de terceiros. [2]

Para quem não exercer essa opção, a lei prevê tratamento específico se as taxas e demais valores condominiais cobrados dos condôminos representarem menos de 80% da receita total. Nesse caso, haverá incidência sobre as operações com bens e serviços, observados os requisitos legais, com apropriação proporcional de créditos. A composição das receitas, portanto, precisa ser conhecida antes de se avaliar o alcance dessa regra. [2]

O Decreto nº 12.955/2026 reproduz esse tratamento para a CBS em seu art. 25, § 4º, distinguindo a opção pelo regime regular da situação vinculada à composição das receitas. Nesta última, os créditos são proporcionais à participação das operações tributadas na receita total. [3] Assim, a possibilidade de aproveitar créditos precisa ser avaliada junto com as despesas e os efeitos da opção, antes de concluir pela vantagem econômica de um enquadramento.

Essa avaliação começa pela origem, pela titularidade e pela natureza dos recebimentos. Embora apareçam como ingressos bancários, uma cobrança destinada ao custeio das despesas comuns e uma receita da exploração de espaço podem ter tratamentos distintos. Se ambas forem reunidas sob uma classificação genérica, diferenças relevantes para o cálculo das proporções e para o enquadramento poderão passar despercebidas.

Se um condomínio recebe valores pela utilização de uma área comum por terceiros não condôminos, por exemplo, o contrato precisa esclarecer quem assumiu a obrigação, qual utilidade foi disponibilizada e a quem pertence a receita. O nome lançado no demonstrativo financeiro não substitui essa investigação e não há resposta única para contratos distintos de locação, cessão, publicidade ou prestação de serviços, o que merece atenção pormenorizada.

Quando a necessidade dessa classificação só é percebida diante de uma cobrança ou exigência fiscal, a administração precisa reconstruir informações que já deveriam estar disponíveis. A insegurança se agrava porque a decisão jurídica depende da precisão desses registros, enquanto a recuperação de documentos e contratos antigos pode demandar mais tempo e recursos do que sua organização desde o início.

Contratos e repercussão nos custos

Mesmo quando a arrecadação do condomínio não gera recolhimento de IBS e CBS, a reforma pode repercutir nos preços de manutenção, administração e conservação. Isso ocorre porque a formação desses preços também depende da situação tributária do prestador e das condições contratadas. As novas previsões orçamentárias deve, assim, considerar tanto o enquadramento do condomínio quanto os efeitos econômicos sobre os serviços que ele contrata.

Aplicar diretamente à cota condominial uma alíquota divulgada no debate público ignora os tributos substituídos, os eventuais créditos e os custos de cada contratação. Além disso, o valor da cota resulta de despesas com características distintas. Para estimar um possível aumento, é preciso identificar quais delas podem mudar e demonstrar as premissas do cálculo, sem confundir a tributação de uma operação com o reajuste do preço contratado.

Se o fornecedor atribuir um pedido de reajuste à reforma, recomenda-se verificar a mudança tributária alegada, quando ela produzirá efeitos e sua relação com o preço contratado. Esse exame não pressupõe que o pedido seja indevido, mas permite aferir o impacto real que justifique a renegociação comercial apresentada pelo prestador de serviço, impedindo reajustes inadequados sob o pretexto da existência da reforma tributária.

Sistemas e obrigações na transição

Além das repercussões sobre os contratos, a reforma exige adaptações nos sistemas. Em outubro de 2026, a atualização técnica aprovada pela Receita Federal e pelo Comitê Gestor do IBS previu o código 99.05.01 para operações de condomínios, com detalhamento de cobranças, descontos e informações do imóvel. [4] A utilização desses campos depende do enquadramento legal do emitente e da operação, pois a existência de um código não determina tratamento tributário uniforme para todas as cobranças.

Para a administradora, essas alterações alcançam o fluxo operacional e podem expor falhas cadastrais tratadas por anos com indevida leniência. Se o enquadramento for definido corretamente, mas o cadastro permanecer desatualizado, a cobrança ainda poderá conter erros. Da mesma forma, atualizar o sistema sem preparar a equipe para utilizar os novos campos deixa incompleta a adaptação.

O problema também pode surgir quando a imobiliária informa apenas os dados do inquilino ou quando antigos proprietários e novos adquirentes deixam de comunicar a mudança de titularidade à administradora. Nessa última situação, o cadastro permanece desatualizado, com boletos emitidos em nome do proprietário anterior. São falhas que exigem conferir a consistência dos registros e melhorar a comunicação entre os envolvidos.

A controladoria jurídica aplicada à realidade condominial terá de acompanhar esses ajustes em conjunto com a administradora e o fornecedor do sistema. Para que a interpretação da norma se traduza corretamente na cobrança, os responsáveis precisam trabalhar com dados e premissas compatíveis, conferindo tanto o cadastro quanto os procedimentos utilizados pela equipe.

Incertezas da transição e antecipação da administradora

Ao preparar equipes e sistemas, a administradora também depende das definições do Comitê Gestor do IBS, da Receita Federal e, no âmbito da nota fiscal de serviços, do Comitê Gestor da NFS-e. Quando uma funcionalidade já foi anunciada, mas seu cronograma ou funcionamento ainda aguarda complementação, torna-se mais difícil organizar os testes e prever quando a mudança alcançará a rotina do condomínio.

O comunicado do Comitê Gestor da NFS-e de 20 de outubro de 2026, atualizado no dia seguinte, ilustra essa dificuldade. Parte das evoluções da Nota Técnica 009 estava disponível apenas para testes, com implantação em produção prevista para 1º de dezembro; as notas de finalidade de ajuste e os eventos específicos da reforma seguiriam cronograma ainda a ser divulgado. [5] Essas pendências justificam parte da insegurança durante a transição.

Enquanto os órgãos responsáveis complementam as definições, a administradora pode estudar as normas, revisar cadastros e organizar os contratos para reduzir o trabalho acumulado. Em paralelo, precisa acompanhar com o fornecedor do sistema quais funcionalidades já estão disponíveis, programando testes e capacitação conforme o cronograma. Essa preparação permite antecipar ajustes sem orientar a equipe a utilizar recursos que ainda não entraram em operação.

Ao comunicar esse acompanhamento, a administradora deve explicar aos síndicos e condôminos quais providências foram tomadas e o que ainda depende de definição oficial. Dessa forma, as dúvidas podem ser relacionadas a situações identificáveis, em vez de alimentar um receio indistinto sobre qualquer mudança. A atualização dessas informações ajuda a tranquilizar a coletividade e a rever decisões quando as condições de implantação forem esclarecidas.

Planejamento e transparência na gestão

Essas providências também repercutem no orçamento anual de receitas e despesas, cuja elaboração cabe ao síndico, conforme o Código Civil. [6] Ao apoiar essa tarefa, a administradora precisa distinguir despesas contratadas, pedidos de reajuste em análise e estimativas dependentes de definições posteriores. Com essa separação, o síndico pode explicar o fundamento dos valores previstos e em que circunstâncias eles precisarão ser revistos.

Se um prestador solicitar reajuste em razão da reforma, por exemplo, recomenda-se registrar a justificativa, a análise do impacto alegado e o valor considerado na projeção. Enquanto a negociação estiver aberta, essa condição precisa acompanhar a estimativa. Relacionar os contratos e as

propostas aos cálculos do orçamento permite atualizar a despesa quando o preço for definido, preservando o histórico da decisão.

Na comunicação aos condôminos, essa diferença também precisa ficar clara: um reajuste em negociação deve ser apresentado com as providências adotadas para avaliar sua justificativa, enquanto uma despesa de atualização do sistema deve indicar o serviço previsto e o orçamento recebido. Ao explicar a origem dos valores e o estágio de cada decisão, a administradora permite que a coletividade acompanhe os ajustes e compreenda seus efeitos nas contas.

Se houver proposta de reservar recursos para a adaptação, sua justificativa deve indicar os gastos previstos, a base de cálculo e as condições de revisão. À medida que preços, prazos e procedimentos forem definidos, a atualização das estimativas ajudará a dimensionar os recursos necessários. Esse acompanhamento evita que uma previsão continue no orçamento depois de perder seu fundamento e facilita a prestação de contas.

Segurança jurídica como prática

Quando faltam definições operacionais, a administradora encontra limites para concluir a preparação, mesmo que acompanhe as normas e mantenha seus registros organizados. Cabe aos órgãos responsáveis oferecer orientações compreensíveis e condições efetivas de cumprimento. A cooperação com profissionais e usuários dos sistemas pode ajudar a esclarecer dificuldades comuns, evitando que cada condomínio tenha de buscar isoladamente uma solução para o mesmo problema.

Estamos assumindo um papel completamente conservador, de forma a estarmos abertos às mudanças que logo passarão a ser sentidas. Nossos projetos incluem portais específicos aos condôminos para acompanhamento de eventuais notas fiscais a serem emitidas à unidade, uma revisão geral e verdadeira força-tarefa junto às Prefeituras de Florianópolis e São José para associarmos inscrições municiais, o novo. CIB (Cadastro Imobiliário Brasileiro), entre outras informações de extrema complexidade para garantir que o sistema opere adequadamente quando finalmente entrar em vigor em 01/12/2026.

Em resumo, a administradora precisa avançar nos ajustes possíveis e explicar com precisão as pendências que ainda afetam o planejamento. O estudo contínuo das mudanças, associado à conferência dos contratos e à demonstração dos impactos financeiros, oferece ao síndico fundamentos para decidir. Para os condôminos, a confiança depende de compreender por que uma providência foi adotada, como seu custo foi calculado e quais informações poderão levar à sua revisão.

Fontes e referências

1. **Emenda Constitucional nº 132/2023**
   Alteração do art. 145 da Constituição.

2. **Lei Complementar nº 214/2025**
   Art. 26, caput e §§ 1º e 2º — texto atualizado.

3. **Decreto nº 12.955/2026**
   Art. 25, § 4º — regulamentação da CBS.

4. **Portal Nacional da NFS-e**
   Atualização das Notas Técnicas 009 e 010.

5. **Comitê Gestor da NFS-e — implantação da Nota Técnica 009**
   Comunicado de 20/10/2026, atualizado em 21/10/2026. Cronograma e funcionalidades em testes; consultado em 28/10/2026.

6. **Código Civil**
   Art. 1.348, VI — orçamento anual de receitas e despesas.

Ático Contabilidade & Condomínios

Rua Jerônimo Coelho, 293, sala 202

Centro · Florianópolis/SC

www.aticocontabilidade.com.br

atendimento@aticocontabilidade.com.br

(48) 3024-8462