

PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO CONDOMINIAL: TEORIA E PRÁTICA

Professor: Arthur Henrique de Pontes Rodrigues



**SEJA BEM-VINDO À UNIHAB, A UNIVERSIDADE ONDE HABITA O
CONHECIMENTO.**

SUMÁRIO

1. Conceito de orçamento.....	3
2. Modelos de orçamento	4
3. Planejamento orçamentário condominial	6
4. Despesas ordinárias e extraordinárias	7
4.1 Classificação das despesas ordinárias.....	8
4.2 Classificação das despesas extraordinárias.....	11
5. Elaboração do orçamento condominial.....	14
5.1 Plano de contas	15
5.2 Modelo de Plano de contas	15
5.3 Dotação orçamentária	19
5.4 Execução orçamentária	20
5.5 Diferença entre Dotação orçamentária e Execução orçamentária.....	21
5.6 Classificação das despesas ordinárias e extraordinárias dentro do orçamento	22
5.7. Rateio das despesas e fixação da quota condominial	23
5.8 Suplementação orçamentária	24
6. Assembleias condominiais	25
6.1 Assembleia ordinária para aprovação do orçamento	25
6.2 Assembleia extraordinária para alteração do orçamento.....	26
Referências bibliográficas.....	28
Atividade avaliativa.....	29
Mini Currículo.....	30

Ao final deste curso, você será capaz de:

- Compreender o conceito formal de orçamento e suas premissas básicas;
- Elaborar o planejamento orçamentário anual para atender as necessidades de maneira isonômica e justa entre condôminos;
- Compreender a elaboração do orçamento condominial de forma pormenorizada estabelecendo parâmetros e critério objetivos para a realização do rateio das despesas e fixação da quota condominial.

Para isso, serão abordados os seguintes tópicos:

- Conceito de orçamento;
- Modelos de orçamento (público e privado);
- Planejamento orçamentário condominial (conceito e aspectos legais);
- Conceito de despesas ordinárias e extraordinárias;
- Elaboração de plano de contas;
- Elaboração de orçamento;
- Dotação orçamentária;
- Diferença entre dotação e execução orçamentária;
- Classificação das despesas ordinárias e extraordinárias dentro do orçamento;
- Rateio de despesas e fixação da quota condominial;
- Assembleia ordinária para aprovação do orçamento;
- Assembleia extraordinária para alteração do orçamento;
- Suplementação orçamentária (conceito e espécies).

1. Conceito de orçamento

O que é orçar?

Calcular ou estimar o preço, o valor de; fazer orçamento de; esmar, computar.

Avaliação ou cálculo aproximado do custo de (obra, empreendimento, serviço, etc.); estimativa, cômputo.

Orçamento é a parte de um plano financeiro estratégico que compreende a previsão de receitas e despesas futuras para a administração de determinado exercício (período de tempo).

Aplica-se tanto ao setor governamental quanto ao privado, pessoa jurídica ou física.

Anotações:

2. Modelos de orçamento

Existem dois tipos de orçamento o privado e o público, vamos ver cada um deles

Orçamento privado

Consiste no planejamento orçamentário pessoal, sob o qual são consideradas mês a mês as receitas profissionais e as despesas para a manutenção do indivíduo e seus familiares.

Nesta espécie de orçamento são consideradas despesas como:



Orçamento público

Orçamento público é o instrumento utilizado pelo governo para planejar a utilização do dinheiro arrecadado com os tributos (impostos, taxas, contribuições de melhoria, entre outros). Esse planejamento é essencial para oferecer serviços públicos adequados, além de especificar gastos e investimentos que foram priorizados pelos poderes.

Essa ferramenta estima tanto as receitas que o Governo espera arrecadar quanto fixa as despesas a serem efetuadas com o dinheiro.

Assim, as receitas são estimadas porque os tributos arrecadados (e outras fontes) podem sofrer variações ano a ano, enquanto as despesas são fixadas para garantir que o governo não gaste mais do que arrecada.

Uma vez que o orçamento detalha as despesas, pode-se acompanhar as prioridades do governo para cada ano, como, por exemplo: o investimento na construção de escolas, a verba para transporte e o gasto com a saúde. Esse acompanhamento contribui para fiscalizar o uso do dinheiro público e a melhoria da gestão pública.

Anotações:

3. Planejamento orçamentário condominial

O Planejamento orçamentário condominial é o instrumento pelo qual o condomínio estabelece parâmetros para prever as suas despesas anuais, sejam elas de natureza ordinária ou extraordinária.

Com o orçamento de despesas devidamente estabelecido, o condomínio poderá realizar o rateio das despesas e determinar a contribuição mínima dos condôminos.

Qual o fundamento legal do orçamento condominial?

Vejamos o que dizem alguns artigos do código civil sobre o tema:



O QUE DIZ A LEI?

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, **a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos** e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

[...]

Art. 1.348. Compete ao síndico:

(...)

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;



O QUE DIZ A LEI?

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

Anotações:

4. Despesas ordinárias e extraordinárias

As **despesas ordinárias** de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva.

Já as **despesas extraordinárias** se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício.

No caso de locadores e locatários o Código Civil esclarece quem deve pagar cada uma das despesas:



O QUE DIZ A LEI?

Art. 22. O locador é obrigado a:

[...]

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.



O QUE DIZ A LEI?

Art. 23. O locatário é obrigado a:

[...]

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1 Classificação das despesas ordinárias

Vamos ver sobre cada uma das despesas ordinárias:

Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio

Todas as despesas relativas aos funcionários do condomínio são cotidianas, ou seja, fazem parte do dia-a-dia da administração de um condomínio, logo, tais despesas devem ser classificadas como ordinárias, pois a administração do condomínio não poderá abrir mão deles.

Dessa forma, o condomínio deverá ter devidamente discriminada todas as despesas relativas com o quadro de funcionários para que possa estabelecer em seu orçamento qual o valor necessário para suportar tais despesas.

Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum

As despesas de consumo do condomínio são extremamente necessárias para o abastecimento de recursos naturais e o perfeito funcionamento das unidades e áreas comuns.

Neste sentido, o condomínio deverá ter um controle das despesas de consumo para que não haja excessos, assim como para apurar eventuais vazamentos ou alterações anormais de consumo.

Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum

Estabelecer os custos com limpeza, conservação e pintura das instalações do condomínio são de extrema importância para administração do condomínio, na medida em que o síndico tem o dever de zelar pelas áreas comuns, conforme determina o artigo 1348 do Código Civil.

Nessa linha, o síndico deverá proceder com o cuidado do patrimônio comum dos condôminos não só em relação a limpeza do ambiente, mas também em relação a conservação estética do condomínio.



Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum

As despesas com a manutenção e conservação de instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança fazem parte do dia-a-dia do condomínio. Tais despesas estão relacionadas com a conservação dos quadros de energia, hidrantes, caixa de gordura, cisternas, etc.

Realizar a manutenção destes itens está inteiramente ligada as questões de segurança do condomínio.

Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer

A manutenção das áreas de lazer do condomínio tem o objetivo de manter o bom funcionamento da recreação dos condomínios. Este item tem importante papel no bem-estar dos moradores do condomínio, por este motivo, é importante que as manutenções sejam realizadas de maneira periódica.

Manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas

Assim como as despesas relacionadas no item 4, a manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas fazem parte do dia-a-dia do condomínio.

Tais despesas estão inteiramente ligadas as questões de segurança do condomínio e bem-estar dos moradores.

Ressalta-se que a manutenção dos elevadores, via de regra, é um gasto muitas vezes com valores vultoso, necessitando assim, um planejamento bem elaborado do condomínio em conjunto com a empresa fornecedora do serviço de elevador para que haja um plano de ação de modo que a arrecadação ordinária possa suportar referida despesa durante todo o ano.

Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum

Os pequenos reparos em dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum são corriqueiros, devendo haver previsão de tais despesas ordinárias junto ao orçamento do condomínio, vez que ocorrem com bastante frequência durante o ano.

Referidos reparos podem ser classificados como, por exemplo, troca de lâmpadas, tomadas, torneiras, entre outros.

Rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação:

O rateio de saldo devedor pode ocorrer quando o planejamento orçamentário do condomínio é ultrapassado em relação as suas despesas ordinárias e a arrecadação ordinária nas taxas de condomínio não são suficientes para suportar o montante das despesas.

Neste caso, é necessário que o condomínio realize o rateio das despesas ordinárias aumentando a quota condominial ordinária.

Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

Como veremos logo em seguida, o fundo de reservas do condomínio é destinado para suportar despesas de ordem extraordinária. Contudo, em algumas ocasiões, o condomínio utiliza o fundo de reservas para efetuar despesas ordinárias.

A legislação não proíbe o uso do fundo de reservas para cobrir despesas ordinárias, porém é obrigatória a reposição do fundo de reservas através das receitas ordinárias.

Dessa forma, é imprescindível que o planejamento orçamento do condomínio seja bem elaborado para que se evite ao máximo utilizar o fundo de reservas para cobrir despesas do dia-a-dia do condomínio.

4.2 Classificação das despesas extraordinárias

Vamos ver sobre cada uma das despesas extraordinárias:

Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel

As obras que visem reformar ou acrescentar partes à estrutura do condomínio são consideradas extraordinárias, uma vez que não ocorrem de forma frequente, assim como depende de aprovação qualificada de acordo com o artigo 1342 do Código Civil.

Assim sendo, qualquer alteração de cunho estrutural deve ser devidamente planejada, assim como deve ser realizada mediante a arrecadação extraordinária de valores.

Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas

A pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação e esquadrias externas estão ligadas a parte estrutural do condomínio.

A fachada pode ser entendida como todas as faces de uma edificação. Podem ser: externas, onde a principal é a da frente, depois as laterais e as dos fundos; e as secundárias, que são as internas.

Empena é a parte superior das paredes externas, acima do forro, fechando o vão formado pelas duas águas da cobertura. Cada uma das paredes laterais onde se apoia a cumeeira os telhados de duas águas.

Os poços de aeração e iluminação são partes estruturais que visam permitir maior ventilação e iluminação natural da edificação.

As esquadrias externas são compostas pelas janelas, portas ou portões, venezianas e aberturas similares que estão nas partes externas do condomínio.

Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício:

Todas as obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício são consideradas extraordinárias.

Podemos citar como exemplos as obras de reconstrução de parte da edificação em caso de acidentes, incêndios, vendavais, etc.

Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação:

As despesas não provisionadas à título de indenizações trabalhistas e previdenciárias oriundas de rescisões de contrato de trabalho devem ser suportadas através de arrecadação extraordinárias, uma vez que tais despesas não fazem parte do dia-a-dia do condomínio.

Via de regras, referidas despesas devem ser provisionadas mensalmente através da quota ordinárias, contudo, muitos condomínios não realizam esse preparo para suportar futuramente tal despesa, sendo necessário o rateio extraordinário da despesa ou a utilização do fundo de reservas.

Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer:

A instalação dos equipamentos descritos neste item sempre será de natureza extraordinária, devendo sua implantação ser suportada através da arrecadação de créditos extraordinários ou por fundo de reserva.

Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum:

As despesas de decoração e paisagismo nas partes comuns geram muita discussão acerca do seu provisionamento. Apesar da legislação não tratar de forma clara, as despesas de decoração e paisagismo podem ser consideradas de natureza ordinárias desde que já existem áreas decoradas e com paisagismo no condomínio.

Caso o condomínio queira criar novas áreas ou modificar de forma substancial as áreas já existentes, as despesas deverão ser classificadas como extraordinárias, necessitando assim de arrecadação especial para este fim ou a utilização do fundo de reservas para suportar a despesa.

Constituição de fundo de reserva:

O fundo de reservas no condomínio é comumente utilizado como um meio de garantir sobrevivência do condomínio em casos de urgência ou tão somente para a captação de recursos para investimentos futuros.

Em geral, o condomínio arrecada um valor pré-determinado à título de fundo de reservas, destinando o fruto da arrecadação a uma aplicação financeira. As aplicações mais utilizadas são poupança e CDB.

Anotações:

5. Elaboração do orçamento condominial

A elaboração e apresentação do orçamento condominial decorre de uma obrigação legal estabelecida pelo artigo 1350 do Código Civil, o qual estabelece que anualmente o condomínio, em assembleia ordinária, deverá aprovar o orçamento das despesas. Vamos ver o que diz a lei:

§ O QUE DIZ A LEI?

Art. 1348. Compete ao síndico
[...]
VI – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano.

§ O QUE DIZ A LEI?

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, **a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos** e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

Conforme observamos nos textos legais supracitados, o síndico é o responsável em elaborar anualmente o orçamento das receitas e despesas, porém a sua aprovação compete a assembleia geral de condôminos, a qual deve ser convocada de maneira ordinária.

Importante ressaltar que os condôminos possuem total liberdade para opinar acerca do orçamento, pois, uma vez aprovado o orçamento, todos os condôminos estarão sujeitos ao seu cumprimento, bem como contribuir para a arrecadação dos recursos necessários para a efetiva execução do orçamento.

5.1 Plano de contas

O Plano de contas é um conjunto de contas que representam eventos e movimentações econômicas e financeiras que acontecem durante as atividades e operações de uma empresa.

Seu principal objetivo é estabelecer normas de conduta para o registro das operações da organização e, na sua montagem, devem ser levados em conta três objetivos fundamentais:

- a) atender as necessidades de informação da empresa;
- b) observar formato compatível com os princípios de contabilidade e com a norma legal de elaboração do balanço patrimonial e das demais demonstrações contábeis;
- c) adaptar-se tanto quanto possível às exigências dos agentes externos, principalmente às da legislação do Imposto de Renda.

No orçamento condominial, o síndico deverá classificar as receitas e despesas de modo a facilitar não só o lançamento dos valores, mas também a visualização por parte dos condôminos.

5.2 Modelo de Plano de contas

O modelo de Plano de contas mais comum nos condomínios é aquele de classifica as receitas e despesas de maneira clara e de fácil visualização pelos condôminos.

Com a utilização do plano de contas, o síndico poderá realizar o lançamento de cada receita e despesa de acordo com a sua natureza.

Vejamos um exemplo de plano de contas:

1.	RECEITAS	2.	DESPESAS
1.1	Recebimento das Parcelas	2.1	Despesas com Pessoal
1.1.01	Parcelas do mês	2.1.01	Despesas com Funcionários
1.1.02	Parcelas atrasadas	2.1.01.01	Salários
1.1.03	Juros por atraso	2.1.01.02	Vale Transporte

1.1.04	Multas por atraso	2.1.01.03	Cesta Básica
1.1.05	Consumo de gás	2.1.01.04	Férias
1.1.06	Parcelas extras	2.1.01.05	Pagamento 13º Salário
1.1.07	Taxa de Mudança	2.1.01.06	Folguista
1.1.08	Aluguel Salão de Festas	2.1.01.07	Assistência Médica
1.2	Recebimento de Aplicações	2.1.01.08	Fundo Trabalhista
1.2.01	Aplicações bancárias	2.1.01.09	Rescisões Contratuais de Trabalho
1.2.02	Outras receitas	2.1.02	Encargos Sociais
1.2.04	Poupança Fundo de Reserva	2.1.02.01	INSS
1.3	Outras Receitas	2.1.02.02	INSS de Terceiros (Autônomos)
1.3.01	Ações Judiciais	2.1.02.03	FGTS
1.3.02	Saldo Caixa mês anterior	2.1.02.04	IRRF
		2.1.02.05	PIS/PASEP sobre Folha de Pagamento
		2.1.02.06	Contribuição Sindical
		2.1.02.07	Contribuição Assistencial
		2.2	Despesas Administrativas
		2.2.01	Seguros
		2.2.01.01	Contrato de Seguro
		2.2.01.02	Seguro do Prédio
		2.2.01.03	Seguro de vida em grupo
		2.2.01.04	COFINS
		2.2.02	Manutenção
		2.2.02.01	Elevadores

	2.2.02.02	Peças para elevadores
	2.2.02.03	Manutenção Elétrica
	2.2.02.04	Manutenção Hidráulica
	2.2.02.05	Manutenção de Alarmes
	2.2.02.06	Portão Eletrônico
	2.2.03	Despesas de Consumo
	2.2.03.01	Água
	2.2.03.02	Energia Elétrica
	2.2.03.03	Telefones/Interfones
	2.2.03.04	Recarga de gás
	2.2.03.05	Material de limpeza
	2.2.03.06	Material elétrico/hidráulico
	2.2.03.07	Material de piscina/sauna
	2.2.03.08	Despesas com Estacionamento
	2.2.04	Despesas de Conservação
	2.2.04.01	Jardins
	2.2.04.02	Pintura
	2.2.04.03	Extintores
	2.2.04.05	Despesas com Chaveiro
	2.2.04.06	Despesas com Vidraçaria
	2.2.05	Despesas gerais
	2.2.05.01	Administração do Condomínio
	2.2.05.02	Honorários do Síndico

	2.2.05.03	Materiais de escritório/suprimentos
	2.2.05.04	Despesas de xerox
	2.2.05.05	Editais de Convocação
	2.2.05.06	Despesas de Correio
	2.2.05.07	Consultas Jurídicas
	2.2.05.09	Enfeites de Natal
	2.2.06	Despesas Bancárias
	2.2.06.01	Pagamento de Juros
	2.2.06.02	Tarifas sobre cobranças/boletos
	2.3	Despesas Provisionadas
	2.3.01	Inadimplência
	2.3.01.01	Provisão P/Devedores Duvidosos
	2.3.02	Outras Provisões
	2.3.01.01	Provisão para o Fundo de Reserva
	2.3.01.02	Provisão para pagamento de 13º salário
	2.3.01.03	Provisão para Fundo trabalhista
	2.4	Despesas Eventuais
	2.5	Despesas Extraordinárias

Ao criar o plano de contas de maneira detalhada, o síndico poderá ter uma visão amplas das receitas e despesas do condomínio, de modo a permitir uma administração mais segura do patrimônio condominial.

Anotações:

5.3 Dotação orçamentária

As dotações orçamentárias são os componentes que mostram uma eventual despesa. Em outras palavras, é a licença para efetivação de um programa, idealização ou tarefa.

As dotações orçamentárias são divulgadas em números de recursos financeiros, podendo ser classificada como toda e qualquer verba antecipada como gasto dentro de um orçamento.

Importante ressaltar que qualquer tipo de cobertura que não possua dotação exclusiva só pode ser concretizado se for elaborada uma quantia nova ou dotação nova para completar o gasto.

Em termos práticos, a dotação orçamentária é uma previsão de despesas dentro de um determinado campo orçamentário, trazendo uma noção dos valores que serão e/ou poderão ser gastos em cada despesa estabelecida no orçamento.

As dotações orçamentárias estabelecidas junto a elaboração do orçamento devem expressar a realidade das despesas a serem executadas, de modo a trazer segurança que não serão gastos valores superiores aos previstos e aprovados pela assembleia.

Anotações:

5.4 Execução orçamentária

Execução orçamentária é o processo que consiste em programar e realizar despesas levando-se em conta a disponibilidade financeira da empresa e o cumprimento das exigências legais.

A execução orçamentária é a utilização dos créditos consignados no orçamento através das dotações orçamentárias, visando a realização dos projetos previamente programados e aprovados.

Na área condominial, a execução orçamentária representa o fluxo referente a efetivação das despesas de acordo com as dotações previamente estabelecidas em cada campo orçamentário.

Anotações:

5.5 Diferença entre Dotação orçamentária e Execução orçamentária

A dotação orçamentária é compreendida pela fixação de valores dentro de um determinado campo de despesa, pela qual o condomínio terá uma noção dos gastos a serem realizados em determinada área. Já a execução orçamentária é a efetivação do gasto previamente estabelecido através da dotação orçamentária.

Nem sempre a execução orçamentária será igual a dotação orçamentária, pois em determinadas áreas, os gastos podem ficar à baixo ou superar àqueles estabelecidos no orçamento devidamente aprovação.

Tanto a dotação orçamentária quanto a execução orçamentária devem ser analisadas em conjunto, fazendo com que não haja um desequilíbrio nas contas condominiais.

Anotações:

5.6 Classificação das despesas ordinárias e extraordinárias dentro do orçamento

A classificação das despesas dentro do orçamento se mostra como um ponto crucial na hora de se estabelecer as receitas condominiais.

Conforme visto anteriormente, o condomínio deve primeiramente elaborar seu orçamento levando em conta a quantidade de despesas que serão suportadas ao longo do ano, para que somente assim possa determinar qual será a receita necessária para o cumprimento efetivo de seu orçamento.

Porém, existem despesas de execução imediata, aquelas necessárias para a manutenção cotidiana do condomínio. Essas despesas são conhecidas como despesas ordinária, conforme vimos anteriormente.

O detalhamento das despesas ordinárias no orçamento condominial é necessário para que o condomínio possa estabelecer quotas pré-determinadas, as quais serão cobradas de forma contínua durante todo o ano.

Já as despesas extraordinárias poderão ser determinadas através das dotações orçamentárias específicas sem a necessidade de implementação ou execução, casos como a realização de obras ou investimentos. Nestes casos, a despesa fica previamente prevista junto ao orçamento, cabendo aos condôminos decidir pela sua realização ou não.

Anotações:

5.7. Rateio das despesas e fixação da quota condominial

O rateio das despesas deve ser realizado de acordo com o artigo 1336, I do Código Civil, levando em consideração a fração ideal de solo de cada unidade, salvo se houver uma forma diversa junto a Convenção de Condomínio.

O rateio da despesa é constituído por meio do levantamento prévio todas as dotações estabelecidas pelo condomínio de modo a aferir recursos para a sua manutenção através da quota condominial mensal.

A fixação da quota condominial mensal leva em consideração todas as dotações ordinárias e extraordinárias previamente estabelecidas e deve abarcar todas as despesas existentes, de modo que o valor pago por cada condômino seja suficiente para cobrir de forma efetiva todas as despesas do condomínio.

A importância de se definir um orçamento claro tem importante papel na definição do rateio das despesas e na fixação da quota condominial, trazendo real segurança não só a administração diária do condomínio, mas também as finanças pessoas de cada condômino que poderá inserir a quota condominial mensal como uma despesa fixa em seu orçamento pessoal.

Anotações:

5.8 Suplementação orçamentária

A suplementação orçamentária consiste em realizar o aumento de determinada dotação anteriormente estabelecida, tendo em vista que a mesma não foi suficiente para suprir a despesa.

Referida suplementação pode ser efetivada por meio do simples remanejamento de dotação de um determinado campo dentro do plano de contas ou por meio do acréscimo de valores em um determinado item do plano de contas, sendo que, neste caso, será necessário o aumento da arrecadação e conseqüentemente a mudança da quota condominial mensal.

O uso da suplementação é recomendado quando os condôminos decidirem por efetuar despesas diversas das anteriormente fixadas durante o exercício do orçamento.

Dessa forma, o condomínio poderá destinar parte de uma dotação que esteja sendo pouco utilizada para encorpar uma dotação que necessite de maiores implementações.

Anotações:

6. Assembleias condominiais

Vamos ver a aprovação de orçamentos nas assembleias ordinárias e extraordinárias:

6.1 Assembleia ordinária para aprovação do orçamento

Inicialmente vamos ver o que diz a lei:



O QUE DIZ A LEI?

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, **a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos** e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

O orçamento condominial é parte integrante da assembleia geral ordinária a ser realizada anualmente pelo condomínio.

A assembleia ordinária possui cunho obrigatório e deve **aprovar o orçamento das despesas** e conseqüentemente **aprovar as contribuições dos condôminos** para que o orçamento possa ser cumprido.

Um orçamento condominial mal elaborado ou não aprovado em assembleia com as devidas discriminações das despesas ordinárias e extraordinária pode ensejar em inúmeros problemas ao condomínio, como por exemplo, a ausência de recursos necessário para suportar determinadas despesas. Pode causar ainda prejuízos aos condôminos que tenham unidades locadas, causa incomodo aos condôminos, na medida em que não há a devida transparência nos gastos condominiais.

O orçamento condominial deve ser apresentado pelo síndico como uma proposta de execução de despesas, contudo vale salientar que caberá aos condôminos determinar as despesas a ser suportadas, podendo o orçamento apresentado pelo síndico sofrer modificações ou emendas.

Assim sendo, é importante que o orçamento seja trazido na assembleia de forma pormenorizada, de modo que os condôminos tenham total segurança em realizar a sua aprovação, sendo recomendado que a apresentação do orçamento seja realizada em

reuniões que antecedam a assembleia de aprovação, pois, dessa forma, o condomínio poderá avançar de maneira mais rápida na implementação das propostas orçamentárias aprovadas.

Anotações:

6.2 Assembleia extraordinária para alteração do orçamento

Vamos ver o que diz a lei:



O QUE DIZ A LEI?

Art. 1.355. Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

As Assembleias Gerais Extraordinárias possuem o escopo de decidir assuntos que ocorrem durante a administração do condomínio.

A legislação não estabelece um rito ou assuntos específicos para serem debatidos ou deliberados em assembleia extraordinária, cabendo ao síndico ou a 1/4 de condôminos definirem em edital quais assuntos serão levados à apreciação da assembleia.

Para **fins de orçamento**, a assembleia extraordinária **é utilizada quando se faz necessário a alteração do orçamento anteriormente aprovado** em assembleia ordinária, seja em razão da necessidade de suplementação de alguma dotação ou para que sejam acrescidas novas dotações e conseqüentemente sejam alteradas as quotas condominiais.

Tanto a assembleia ordinária, quanto a extraordinária não possui junto a legislação vigente quórum qualificado quando se trata de aprovação ou alteração do orçamento, fato este que pode causar grande desconforto aos condôminos, uma vez que um número pequeno de presentes em assembleia poderá estabelecer deveres de cunho financeiro a todas uma coletividade.

É recomendado que o condomínio faça a previsão de quórum qualificado para questões orçamentárias junto a Convenção de Condomínio, porém bem sabemos que muitas vezes é dificuldade para realizar a inserção ou alteração de um item junto a Convenção de Condomínio depende de um empenho muito grande, o qual acaba sendo rechaçado pelos condôminos.

Assim sendo, sendo uma grande prudência ao realizar a alteração do orçamento através de assembleias extraordinárias, sempre primando pela maior divulgação possível do ato para que todos os condôminos estejam devidamente cientes da possibilidade de alteração das questões orçamentárias do condomínio.

Anotações:



Achamos na internet

Orçamento condominial

Vídeo sobre o orçamento no condomínio trazendo informações sobre sua elaboração, importância, cuidados entre outros temas correlatos.

Vale a pena conferir:

→ <https://www.youtube.com/watch?v=Ag6G95pmRrg>

Referências bibliográficas

- BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. 5 de outubro de 1988.
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm
(acesso em 02 de abril de 2019).
- . *Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil Brasileiro*. 10 de março de 2002.
http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm (acesso em 02 de
abril de 2019).
- . *Lei 12.112, de 09 de dezembro de 2009. Alteração a Lei do Inquilinato*. 09 de
dezembro de 2009. [http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-
2010/2009/Lei/L12112.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12112.htm) (acesso em 02 de abril de 2019).
- . *Lei 4.951, de 16 de dezembro de 1964. Lei do Condomínio*. 16 de dezembro de 1964.
http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L4591.htm (acesso em 02 de abril de
2019).
- . *Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991. Lei do Inquilinato*. 18 de outubro de 1991.
http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L8245.htm (acesso em 02 de abril de
2019).

Atividade avaliativa

1. O orçamento condominial é um instrumento pelo qual os condôminos podem avaliar a saúde financeira do condomínio, não só no passado, mas projetando as receitas e despesas futuras. Neste sentido, aponte a quais as fontes legais que determinam ou não elaboração do orçamento.

2. As despesas condominiais podem ser classificadas como ordinárias e extraordinárias. Como é cediço, o Código Civil foi silente em relação a classificação das referidas despesas. Em havendo dúvida quanto a correta classificação das despesas, qual o instrumento legal devemos utilizar para dirimir tais dúvidas?

3. Disserte em poucas linhas qual a importância de um orçamento bem elaborado para a transparência na administração condominial.

Mini Currículo

Professor: Arthur Henrique de Pontes Rodrigues

- Advogado inscrito na OAB/SP desde 2006 e OAB/PR em 2016.
- Graduado em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidade de Taubaté em 2005.
- Pós-Graduado em Direito Tributário pela PUC Minas em 2007.
- Pós-Graduado em Direito Processual Civil pela Faculdade Damásio de Jesus em 2012.
- Pós-Graduado em Direito Imobiliário pela Universidade Cândido Mendes em 2017.
- Membro da Comissão de Direito Imobiliário e da Construção da OAB/PR.
- Membro atuante das Comissões de Direito Condominial e Direito Tributário do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM.
- Membro da Associação dos Advogados de São Paulo – AASP.
- Advogado e Consultor Jurídico do Secovi/PR desde 2016.
- Diretor Jurídico da Prefeitura Municipal de Eldorado/SP.
- Assessor Jurídico da Câmara Municipal de Iporanga/SP.
- Advogado conveniado da Defensoria Pública do Estado de São Paulo durante 9 anos.
- Gestor do Damásio Educacional Unidade Registro/SP.

Contatos:

(41) 3259-6000

juridico1@secovipr.com.br

juridico@secovipr.com.br