

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS E ATUARIAIS

**O USO DA CONTABILIDADE NA GESTÃO DOS
CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

Aluno: Hermann Erwin Bücken

Trabalho de conclusão de curso apresentado à Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como requisito para conclusão do curso e obtenção do título de bacharel em Ciências Contábeis, sob orientação do professor Msc. Nicolau Schwez.

Porto Alegre

2014

Sumário

| | |
|--|----|
| Resumo | 3 |
| Abstract | 4 |
| 1 Introdução..... | 5 |
| 2 Fundamentação Teórica..... | 7 |
| 2.1 Contabilidade | 7 |
| 2.1.1 Conceito..... | 7 |
| 2.1.2 Planejamento e Orçamento | 8 |
| 2.1.3 Demonstrações Contábeis | 10 |
| 2.2 Condomínios | 10 |
| 2.2.1 Conceito..... | 10 |
| 2.2.2 Legislação | 11 |
| 2.2.3 Convenção do Condomínio | 11 |
| 2.2.4 Regimento Interno..... | 12 |
| 2.2.5 O Síndico | 13 |
| 2.2.6 Modelos de Administração..... | 14 |
| 3 A contabilidade nos condomínios edifícios | 15 |
| 3.1 Administração do Condomínio | 15 |
| 3.2 Demonstrativo Mensal e Prestação de Contas | 17 |
| 3.3 Previsão Orçamentária | 18 |
| 3.4 Auditoria | 19 |
| 4 Análise Comparativa de Demonstrativos | 21 |
| 5 Considerações Finais..... | 24 |
| 6 Referências Bibliográficas | 26 |
| 7 Anexos | 29 |
| 7.1 Anexo I | 29 |
| 7.2 Anexo II | 32 |
| 7.3 Anexo III | 40 |

Resumo

Os condôminos edilícios estão se tornando verdadeiras empresas, as quais possuem receitas superiores a de empresas de pequeno porte. Além da receita elevada, estes empreendimentos possuem diversos funcionários, empresas terceirizadas para realizar manutenções e compras de diversos itens. Um condomínio pode ser analisado como uma empresa, a qual possui um número determinado de sócios (os condôminos) que elegem o seu diretor (o síndico). Esta empresa deve possuir um estatuto, o qual é chamado de convenção, e nela devem ser salientadas as diversas regras de administração da empresa. A contabilidade não é obrigatória para os condomínios, pois são pessoas jurídicas sem personalidade jurídica. Porém cada vez mais se vê a necessidade da utilização dos princípios contábeis no âmbito da administração condominial. As receitas de um condomínio devem estar diretamente ligadas as suas despesas, pois não há fins lucrativos no mesmo. Para tanto é necessário a realização de uma previsão orçamentária anual adequada, a qual contemple os gastos necessários para o pleno funcionamento do mesmo. Através de uma pesquisa bibliográfica, este trabalho busca demonstrar as necessidades que os condomínios e seus administradores possuem com relação às demonstrações contábeis para que seja realizada uma administração transparente. Além de reduzirem os riscos com responsabilidades civis e criminais que os agentes envolvidos estão expostos.

Palavras-chave: Contabilidade; Condomínio; Legislação; Síndico.

Abstract

The edifices tenants are becoming real businesses, which have revenues in excess of small businesses. Besides the high revenues these projects have many employees, subcontractors to perform maintenance and purchases of multiple items. A condo can be analyzed as a company, which has a certain partners (the investors) who elect your director (the liquidator) number. This company must have status, which is called a convention, and it should be highlighted the various rules of company management. Accounting is not required for condominiums, they are legal entities without legal personality. But increasingly see the need to use the same accounting principles in the condominium administration. The revenue of a condominium should be directly linked their expenses because there is no profit in it. For this it is necessary to conduct an adequate annual budget forecast, which contemplates the necessary for the full operation of the same expenses. Through a literature survey, this study seeks to demonstrate that the needs condominiums and their managers have in relation to the financial statements to be made transparent administration. In addition to reducing the risks to civil and criminal liability that the officers involved are exposed.

Keywords: Accounting; condominium; legislation; Liquidator.

1 Introdução

Desde as civilizações mais antigas visualiza-se as moradias comuns, ou em grupos. Estas moradias visavam a segurança de seus moradores e a manutenção era uma responsabilidade de todos. Conhecemos estas moradias comuns como tribos, as quais possuíam normas para a convivência comum. Com o desenvolvimento da humanidade essas tribos se tornaram cidades, as quais foram crescendo e aprimorando os métodos de moradia.

Na Idade Média era muito comum a visualização de propriedades similares aos atuais condomínios, os chamados feudos. O principal objetivo destes feudos era a proteção contra as ameaças externas, para tanto as pessoas precisavam estar dentro das muralhas do castelo. Todas as regras de convivência eram estipuladas pelo senhor feudal, assim como as regras de pagamento pela utilização destes espaços.

No Brasil colonial a moradia em condomínio era algo para as pessoas de baixa renda, os chamados cortiços, e não se visualizava muitas regras de convivência. Porém com o desenvolvimento das grandes cidades e surgimento cada vez maior deste tipo de construção houve uma grande pressão para que o governo criasse regras para o convívio em condomínios.

Em 1928, surgiu o Decreto nº 5.481 este, no entanto, disciplinou a matéria de forma muito limitada. Somente em 1964 surgiu a Lei Nº 4.591, de 16-12-64, que regulamentou o assunto com maior propriedade. Esta lei ficou em vigor até 2002 com a publicação do novo código civil (art. 1331 a 1358 da lei 10.406 de 10.01.2002) o qual revogou diversos artigos da lei de 1964.

[...]dentre os inúmeros fatores que ocasionaram o surgimento da crise habitacional e impulsionaram o surgimento de uma nova técnica de construção horizontal com o conseqüente aprimoramento da matéria jurídica, estão as duas grandes guerras do último século, o êxodo rural, a explosão demográfica, a formação de megalópoles e o anseio de aquisição de casa própria[...].(LOPES, 1997, p.22)

Atualmente as construções em condomínio estão dispostas em todas as classes sociais e os motivos para a busca deste tipo de moradia vão desde o baixo custo de moradia

até a sofisticação e segurança. Portanto este trabalho busca demonstrar de que forma a contabilidade pode auxiliar os condomínios a terem uma melhor eficiência em sua gestão.

O presente trabalho é relevante no sentido de que as informações contábeis são de extrema importância para a gestão patrimonial. Isto aplica-se a praticamente todos os bens e entidades, sejam elas públicas ou privadas, com ou sem fins lucrativos.

De acordo com Schwartz (1997), para que se possa administrar um condomínio faz-se necessário uma série de conhecimentos específicos, como legislações, obrigações tributárias, itens que precisam de manutenção constante no condomínio, documentos que precisam ser guardados e a periodicidade e tipos de seguro.

Muitos condomínios são administrados por pessoas que não possuem conhecimento sobre normas e legislações vigentes, estando assim completamente expostas a diversos riscos. Devemos lembrar que os gestores de um condomínio respondem civil e criminalmente por seus atos.

Este trabalho visa expor quais as ferramentas contábeis são úteis para a manutenção e o melhoramento nas contas de um condomínio através das informações contidas em seus demonstrativos e das necessidades de seus condôminos. Segundo Greco, Arend e Gärtner (2009), o planejamento consiste em decidir, entre várias alternativas, em função das informações contábeis e pretensões da empresa, quais são as atitudes que deverão ser tomadas com vista ao futuro.

Para tanto devemos verificar quais as normas legais que um condomínio deve seguir nas suas demonstrações financeiras, como devemos trabalhar as previsões orçamentárias para que o público alvo seja informado adequadamente. Além disso, deveremos verificar as responsabilidades legais dos gestores de um condomínio e apresentar uma forma mais adequada de gestão para os condomínios, de acordo com o os objetivos dos mesmos.

O método de pesquisa utilizado será a descritiva, já que este tipo de pesquisa identifica relações entre algumas variáveis, observando e interpretando os fatos. O

levantamento de dados será através da revisão bibliográfica, pesquisando artigos, livros, revistas e publicações na internet. Segundo Gil (1999), o principal objetivo da pesquisa descritiva é informar características de um determinado grupo, fenômeno ou estabelecimento. Para Oliveira (2002), a pesquisa bibliográfica tem por finalidade conhecer as diferentes formas de contribuição que se realizaram sobre um determinado assunto ou fenômeno.

E por fim a abordagem é de caráter qualitativo. Segundo Beuren (2006, p. 78) “os estudos que empregam uma metodologia qualitativa podem descrever a complexidade de determinado problema, analisar a interação de certas variáveis, compreender e classificar processos dinâmicos vividos por grupos sociais”.

Diante do exposto pode-se afirmar que a pesquisa tem seu caráter descritivo, elaborado através de uma pesquisa bibliográfica e com uma abordagem qualitativa, pois aqui pretende-se destacar os processos de controle contábil em entidades condominiais.

O presente artigo está estruturado da seguinte forma: além desta introdução, o capítulo seguinte busca a fundamentação teórica que promove a base para o estudo, demonstrando os conceitos da contabilidade, os conceitos aplicados ao condomínio e a legislação pertinente. No terceiro capítulo são apresentadas algumas formas de como a contabilidade pode auxiliar na gestão dos condomínios edifícios, empregando-se os conceitos apresentados no capítulo anterior. No quarto capítulo procuro fazer uma análise comparativa entre dois demonstrativos, sendo um apenas utilizando o regime de caixa e outro com informações complementares. Finalizo este artigo apresentando as considerações finais.

2 Fundamentação Teórica

2.1 Contabilidade

2.1.1 Conceito

A contabilidade é uma ciência social que visa o controle do patrimônio e apura o resultado das entidades, prestando as informações necessárias para o usuário (interno ou

externo) que tiver interesse na situação patrimonial de alguma entidade, sendo esta com ou sem fins lucrativos. Gonçalves e Baptista (2007, p.23) completam essa informação dizendo que “esta ciência usa métodos especificamente desenvolvidos para coletar, registrar, acumular, resumir e analisar todos os fatos que afetam a situação patrimonial de uma pessoa.”

Os objetivos da contabilidade, segundo Iudícibus (2004), podem ser encarados sob duas abordagens distintas. A primeira refere-se ao fornecimento de informações que atendam, igualmente, a todos os usuários, independentemente de sua natureza. Pela segunda abordagem, a contabilidade deveria fornecer informações diferenciadas, de acordo com os interesses de cada tipo de usuário.

A contabilidade produz valiosas informações para a tomada de decisão e controle das contas, através das demonstrações financeiras, econômicas e patrimoniais de uma entidade. FABRETTI (2007, p. 33) comenta que a contabilidade é um “instrumento gerencial para a tomada de decisões”. Por isso ela deve sempre apresentar relatórios objetivos e atualizados, fornecendo dados suficientes para a tomada de decisão.

2.1.2 Planejamento e Orçamento

O processo de planejamento é a ferramenta que as pessoas e organizações usam para administrar suas relações com o futuro. É uma aplicação específica do processo decisório visto que as decisões que procuram, de alguma forma, influenciar o futuro, ou que serão colocadas em prática no futuro, são decisões de planejamento (MAXIMIANO, 2005).

Numa organização o processo de planejamento permite elevar o grau de controle sobre o futuro dos sistemas internos e das relações com o ambiente. A organização que planeja procura antecipar-se às mudanças em seus sistemas internos e no ambiente, de forma a garantir sua sobrevivência e eficácia. O quadro 1 demonstra os tipos de necessidades que definem a importância do planejamento.

Quadro 1 – Necessidades que definem a importância do planejamento

| | |
|----------------------------|---|
| Predeterminação de eventos | <ul style="list-style-type: none"> • Interferência no curso dos eventos. • Insatisfação com a situação presente. • Decisões que constroem o futuro. |
| Eventos futuros conhecidos | <ul style="list-style-type: none"> • Decisões passadas projetam-se nos eventos do futuro. • Situação presente evolui de forma previsível. • Regularidade ou sazonalidade conduzem a eventos previsíveis. |
| Coordenação | <ul style="list-style-type: none"> • Encadeamento de meios e fins. • Lógica entre eventos interdependentes. |

Fonte: Maximiano (2005). Introdução à Administração, p. 179.

O planejamento estratégico é um planejamento com foco nos problemas que direciona e dá sustentabilidade às organizações por meio de respostas consistentes. Sua elaboração prevê as seguintes etapas: identificação de problemas, levantamento de hipóteses de solução, análise orçamentária, estabelecimento de objetivos, estabelecimento de metas, cronograma, plano de ação e avaliação constante.

O processo de planejamento estratégico, conforme afirma Giacconi (2009) pode ser:

1. Convencional, assim classificado quando considera os seguintes elementos: objetivos; metas; estratégias; seleção de políticas; orçamento e solução de problemas; ou
2. Concentrado nos problemas, assim classificado quando considera os seguintes elementos: determinação dos problemas, adaptação do orçamento, seleção de projetos e políticas; formulação de estratégias; fixação de metas e seleção de objetivos.

Em relação aos tipos de orçamento, cita-se a tipologia tradicional, baseado no controle político; o moderno utilizado como instrumento administrativo, além do orçamento de desempenho, em que o foco é o resultado econômico e social, sendo a

adoção de um dos tipos de processo de planejamento e orçamento estabelecidos de acordo com o perfil e necessidade de cada empresa ou instituição (ANGÉLICO, 2009; KOHAMA, 2009).

2.1.3 Demonstrações Contábeis

Neste trabalho veremos algumas demonstrações contábeis que são obrigatórias para as entidades, inclusive os condomínios edilícios e outras que são aconselháveis para os mesmos. Apesar de um condomínio ser uma pessoa jurídica sem personalidade jurídica, a legislação obriga que qualquer entidade apresente uma série de obrigações acessórias.

2.2 Condomínios

2.2.1 Conceito

O condomínio é o direito simultâneo de uma ou mais pessoas sobre o mesmo bem, não incidindo tal direito sobre uma determinada parte, mas sim sobre uma fração ideal. Como ele é determinado pela propriedade em comum, o condomínio significa o direito dos condôminos sobre um determinado bem (FELIPPE e ANDRADE JR., 2001).

Dentro do condomínio edilício existem as áreas de propriedade exclusiva e as que são de propriedade comum a todos os condôminos. A lei nº 10.406/02, em seu art. 1331, trata desse assunto afirmando que poderá haver partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum a todos os condôminos.

Podemos conceituar um condomínio como uma associação de pessoas para manutenção de propriedade comum, com direitos e deveres iguais ou na proporção da fração ideal de cada condômino. A característica principal do condomínio é a convivência simultânea em dois graus de utilização do bem dentro de uma mesma propriedade, quais sejam o uso pleno do imóvel dentro da unidade privativa e o uso restrito, compartilhado, das áreas comuns, utilizadas por mais de um proprietário, segundo uma convenção previamente estabelecida.

Apesar de o condomínio possuir um CNPJ (cadastro nacional de pessoa jurídica), ele é considerado uma pessoa jurídica sem personalidade jurídica. Mesmo a legislação não considerando o condomínio como uma empresa, diversas atribuições repassadas às empresas são incluídas nas atribuições do condomínio e suas características se tornam muito similares a uma empresa sem fins lucrativos.

2.2.2 Legislação

A primeira vez que houve uma legislação para condomínios edilícios foi no código civil brasileiro de 1916 (artigos 524, 623 a 646, 856 a 863, 1.143 e 1.288 a 1.340), porém de maneira muito supérflua. Somente em 1964, com a lei nº 4.591/64, é que o assunto foi tratado de forma aprofundada.

Apesar de ser uma lei muito abrangente, com o decorrer do tempo e com as mudanças na sociedade, viu-se a necessidade de muitos aprimoramentos. As mudanças necessárias se tornaram muito abrangentes e foi então que se instituiu o novo código civil (lei 10.406/02 – art. 1.331 à 1.358), o qual revogou quase em totalidade a lei 4.591/64.

O novo código civil trata apenas de assuntos mais abrangentes, como forma de administração, multas, direitos e deveres dos condôminos. Questões mais específicas foram deixadas para que sejam tratadas nas respectivas convenções e regimentos internos do condômino. Esta nova lei trouxe uma importante valorização para estes instrumentos, os quais são verdadeiras leis para aquelas comunidades.

2.2.3 Convenção do Condomínio

A convenção de um condomínio pode ser comparada a Constituição de um país, pois é nela que se estabelecem todas as regras de um condomínio e propicia segurança jurídica para o mesmo. Para tanto a lei 10.406/02, no artigo 1.334, determinou algumas abordagens obrigatórias para o mesmo, que são elas:

- I. a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
- II. a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- III. o fim a que as unidades se destinam.

- IV. a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- V. sua forma de administração;
- VI. a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;
- VII. as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- VIII. o regimento interno.

Conforme artigo 1.333 do código civil, “a convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção”. Ainda conforme parágrafo único deste artigo, “para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis”. Por este motivo diversos conjuntos habitacionais não possuem sua convenção devidamente registrada, tendo em vista que é um processo longo e custoso.

O risco de um condomínio não possuir uma convenção devidamente registrada está no fato de seu único instrumento legal ser o código civil, o qual trata de forma muito supérflua as regras de um condomínio. Outro grande problema está no fato de as instituições bancárias exigirem dos condomínios a convenção devidamente registrada para a abertura de conta corrente, o que é essencial em um condomínio de médio ou grande porte.

2.2.4 Regimento Interno

O regimento interno, conforme visto anteriormente, faz parte da convenção de um condomínio, porém possui algumas características específicas. Conforme artigo 1.350 da lei 10.406/02, compete a assembleia geral do condomínio a aprovação e alterações no regimento interno. Sendo assim, não é necessário que dois terços dos condôminos para a aprovação e alteração da mesma.

O regimento interno busca determinar as regras de convivência entre os moradores de um condomínio, independentemente da situação específica de cada morador. As regras

ali determinadas devem ser cumpridas por todos os moradores e o não cumprimento das mesma poderá implicar em punições que estão previstas no mesmo.

Segundo QUEIROZ (1994), o regimento interno é o irmão menor da convenção, e tem assumido papel fundamental na vida coletiva, não raro usurpando funções que seriam da convenção, em razão de esta estar presa a quorum de alteração que, na prática, inviabiliza qualquer tentativa de atualização. Porém não devemos confundir estes dois instrumentos, pois a convenção trata de direitos e deveres, em especial dos condôminos, enquanto o regimento interno trata das regras de convivência entre todos os moradores.

2.2.5 O Síndico

Conforme Art. 1.347 do código civil, a assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se. Sendo assim, qualquer pessoa pode ser contratada como síndica de um condomínio, desde que não haja impedimentos na convenção.

O síndico pode ser comparado ao diretor de uma empresa, o qual deverá tomar decisões e ser responsável pelas mesmas. Muitas vezes os valores que sendo disponibilizados ao mesmo são muito expressivos, o que pode gerar grandes problemas para os condôminos. Devemos ressaltar que o síndico pode responder civil e criminalmente por seus atos, independentemente de problemas ocorrerem por falta de conhecimento.

Conforme Art. 1.348 da lei 10.406/02, o síndico possui as seguintes atribuições:

- I - convocar a assembléia dos condôminos;
- II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;
- V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

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

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

De acordo com a legislação vigente, o síndico possui a por atribuições que necessitam de um certo conhecimento legal, portanto é de extrema importância que o mesmo possua este conhecimento ou seja devidamente assessorado. Existem empresas especializadas no assessoramento de condomínios, sendo que algumas inclusive incorporam algumas (ou todas) as atribuições que seriam do síndico.

2.2.6 Modelos de Administração

Existem basicamente três modelos de administração em um condomínio, sendo que todas podem ser ajustadas de acordo com a necessidade do mesmo. Estes modelos podem ser: Administração Própria, Administração Compartilhada e Administração Terceirizada.

Na administração própria o síndico (condômino) assume todas as responsabilidades, controlando integralmente as contas do condomínio, fazendo as contratações necessárias e demonstrando estas contas para os demais condôminos. Este tipo de administração pode ser utilizado por condomínios de pequeno porte, no qual não possuem grande volume de contratações e os valores envolvidos são baixos.

Na administração compartilhada o síndico, que é um condômino, contrata uma empresa especializada (Administradora de Condomínios), geralmente escolhida pelos demais condôminos em assembléia, para efetuar parte dos serviços atribuídos ao mesmo. Neste modelo, as administradoras controlam as contas, os tributos, a inadimplência, elaboram previsões orçamentárias, entre outras atividades burocráticas, ficando o síndico responsável apenas pela administração mais direta. Este modelo é muito recomendado para

os condomínios que possuem pessoas dispostas a serem síndicos, em especial nos condomínios de médio e grande porte, onde os controles devem ser mais rigorosos.

Na administração terceirizada o condomínio, através de uma assembléia, contrata uma administradora para todas as atribuições que competem a um síndico ou então contrata duas empresas, na qual uma terá as atribuições de administradora e outra empresa (ou pessoa física) terá as atribuições do síndico. Este modelo é uma nova tendência de mercado, pois, devido aos riscos existentes na atividade de síndico, dificilmente encontram-se candidatos capacitados e com disposição para síndico nos condomínios.

Independente da forma de administração escolhida pelo condomínio é importante a implantação de um conselho fiscal para o mesmo. A legislação não obriga um condomínio a possuir tal conselho, apenas cita que é possível a criação de um, porém é muito recomendado nos casos de administração terceirizada, pois neste caso a empresa possui total liberdade para gerir os recursos.

3 A contabilidade nos condomínios edilícios

Conforme verificamos no capítulo anterior, os condomínios edilícios possuem diversas regras e legislações que devem ser cumpridas. Além disso, os recursos administrados devem ser utilizados de forma a satisfazer as necessidades dos condôminos.

Para que estes recursos sejam aplicados de forma apropriada é possível a utilização de algumas ferramentas e princípios da contabilidade. Neste capítulo verificaremos as ferramentas e as maneiras que elas podem ser utilizadas para o aprimoramento da gestão de um condomínio.

3.1 Administração do Condomínio

A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, define que a administração do condomínio cabe ao síndico, o qual pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Dentre as atividades para administrar um condomínio, podemos exemplificar as seguintes funções: admitir e demitir empregados, preparar a folha de pagamento dos funcionários e demais rotinas trabalhistas, calcular, emitir avisos e cobrança das quotas de rateio, pagar as contas e fornecedores do condomínio, elaborar orçamentos, balancetes mensais, cartas, avisos, circulares, editais e convocações de assembleias, lavrar as atas, prestar contas, solucionar os assuntos rotineiros junto aos condôminos, etc. Para que essas atividades sejam devidamente efetuadas é necessário que, além de conhecimento, o síndico possua um modelo de controle que seja adequado a suas necessidades, possuindo um plano de contas para verificar se as receitas estão de acordo com as despesas.

Um condomínio não pode visar lucros e suas receitas devem estar diretamente ligadas as suas despesas, portanto um plano de contas adequado é o primeiro passo para que haja uma correta cobrança desta taxa. Este plano de contas deve possuir os gastos diretos e indiretos com os serviços, pois freqüentemente verificamos condomínios e condôminos que não visualizam gastos como tributos e taxas de seus serviços, gerando déficits nas receitas.

Os gastos previstos na taxa de condomínio são considerados gastos ordinários e os gastos feitos através de chamada extra são considerados gastos extraordinários. A definição destes tipos de gastos são importantes pois, segundo a lei 8245/91(lei do inquilinato), artigo 22, inciso X - O locador é obrigado a: pagar as despesas extraordinárias de condomínio. Em parágrafo único desse mesmo artigo, conforme segue abaixo, a lei define quais devem ser obrigatoriamente gastos extraordinários.

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.

A correta vinculação das receitas com suas despesas se tornam importantes no momento em que os responsáveis pelas mesmas se tornam pessoas distintas. Nos condomínios edilícios verificamos comumente a utilização de “saldo remanescente” em obras ou melhorias para o mesmo, porém isto pode acarretar utilização de receitas ordinárias em gastos extraordinários.

Visualizando a não utilização indevida de recursos, é importante que o condomínio possua separadamente as contas orçamentárias e extra-ornamentarias nas receitas e nas despesas. Para isso sugerimos a criação de uma conta orçamentária e outras tantas quanto forem necessárias de contas extra-orçamentárias.

3.2 Demonstrativo Mensal e Prestação de Contas

O código civil, no artigo 1.348, determina que o síndico deva prestar contas anualmente ou quando exigido. Em condomínios de médio e grande porte utilizam-se comumente os demonstrativos mensais para esta finalidade e anualmente se convoca uma assembléia para aprovação das contas.

O demonstrativo mensal, utilizado por grande parte dos condomínios, é feito através do regime de caixa, ou seja, são computadas as receitas e despesas efetivadas no respectivo mês. Este método fere o princípio da competência que, conforme a resolução 750 do CFC, determina que os efeitos das transações e outros eventos sejam reconhecidos nos períodos a que se referem, independentemente do recebimento ou pagamento.

[...] A falta de realização da contabilidade pelas entidades condominiais tem gerado os demonstrativos mensais de prestação de contas sem refletir a situação das contas como ativo permanente, provisão de férias e décimo terceiro salário, créditos a receber de inadimplentes, obrigações com fornecedores, etc. Portanto, os ditos demonstrativos não revelam a situação patrimonial do condomínio, conseqüentemente estas informações não são de conhecimento dos condôminos [...] (Farber e Segreti, 2006, p.12).

Mesmo que o condomínio possua um demonstrativo que respeite os princípios contábeis, não devemos esquecer que este demonstrativo deve ser representado através de um plano de contas, conforme visto anteriormente, previamente definido. Isto se torna importante para verificarmos se as receitas estão sendo corretamente utilizadas e para verificarmos se as mesmas foram corretamente dimensionadas. Desta forma os gestores do condômino poderão se antecipar a futuros problemas, gerenciando melhor o empreendimento.

A prestação de contas dos condôminos nada mais é do que a apresentação destes demonstrativos em conjunto com a documentação comprobatória destas receitas e despesas. Para isso é importante que sejam apresentados os documentos fiscais (Notas fiscais, recibos, cupons fiscais, entre outros) além de documentos complementares (orçamentos, guias de recolhimento de tributos e obrigações das empresas contratadas, referências as atas de aprovação, entre outros). Outros documentos também devem contemplar as prestações de contas, como relatório de inadimplência, previsão orçamentária com plano de contas e demais documentos que se referem aos gastos do condomínio.

3.3 Previsão Orçamentária

Muitos condôminos questionam o síndico com relação ao índice de reajuste da taxa condominial, porém devemos lembrar que um condomínio não pode ter sua taxa reajustada por um único índice. O valor de cada cota deve ser calculado através da previsão de gastos anual, o qual irá gerar uma previsão mensal de receitas e nela será aplicada a cota parte de cada unidade, ou outra forma se previsto em convenção.

Para que seja efetuada uma previsão orçamentária é necessário inicialmente apresentar um plano de contas, no qual devem estar demonstradas todas as necessidades do condomínio, como manutenções, serviços e materiais necessários para o seu funcionamento. Após a elaboração do plano de contas é necessário verificar o valor de mercado destes bens e a quantidade necessária para o condomínio.

O síndico é responsável pela apresentação da previsão orçamentária e para tanto deve verificar a lei do inquilinato, pois nela constam despesas que, conforme a lei, devem

ser consideradas extraordinárias e portanto não podem ser incluídas. A cobrança indevida de valores pode gerar um passivo para o condomínio, o qual poderá ver-se obrigado a devolver valores pagos erroneamente por moradores, além de possíveis custas processuais.

A previsão orçamentária deve ser aprovada em assembléia geral ordinária, a qual terá validade por um ano. Por esse motivo é importante que ela seja montada através de um plano de contas, pois caso os moradores não aproveem o reajuste deve-se discutir quais itens serão retirados. A retirada de um item ou parte dele implicará em um serviço não mais previsto e, caso ele se torne necessário, deverá ser efetuado uma assembléia para aprovação deste gasto.

3.4 Auditoria

Freqüentemente verificamos condôminos descontentes com a administração de um condomínio, no qual desconfiam dos gastos efetuados pelo síndico. Quando termina o mandato deste síndico, seja por prazo ou por destituição, muitos deste condôminos solicitam uma “auditoria” nas contas, para verificar os gastos efetivados.

Porém no que consiste uma auditoria nas contas de um condomínio? Como esta auditoria deve proceder? Não podemos confundir a auditoria das contas de um condomínio com a auditoria sofrida pelas empresas de sociedade anônimas, regida pela lei 6.404/76. Segundo CIUPAK (2007) A auditoria também pode ser vista como uma sistemática observação dos controles internos bem como da documentação da empresa. Porém, na modernidade o conceito de auditoria é mais dinâmico, atribuindo-lhe funções que abrangem toda a administração da empresa, passando a ter um regime mais voltado à orientação, interpretação e previsão de fatos. Do exposto, percebe-se que a auditoria deixou de ser vista apenas como conferência de documentos contábeis, para assumir uma postura significativa no gerenciamento da empresa, visando, dessa forma, ajudar a mesma na obtenção de resultados positivos.

A maior preocupação das pessoas envolvidas está nas despesas do condomínio, porém essa é fácil de ser verificada, pois basta verificar os documentos contidos nas prestações de contas. Caso sejam gastos referentes a manutenções, estes são de alçada do

síndico e devem estar contidas na previsão orçamentária e, caso sejam gastos extraordinários, devem ser aprovados em assembléia.

A maior dificuldade na verificação das contas de um condomínio está nas receitas, pois é ali que podem ocorrer desvios. Como verificar se um acordo de inadimplência contempla realmente toda dívida? Para isso é necessário que os relatórios de dívidas estejam devidamente demonstrados nas prestações de contas e que os acordos com inadimplentes sejam demonstrados claramente.

No caso dos condomínios edifícios, acredito que possamos aplicar a Auditoria Operacional que, segundo Wesberky (1985, p. 5), “consiste em um exame e avaliação das atividades realizadas em uma entidade para estabelecer e aumentar o grau de eficiência, economia e eficácia do seu planejamento, organização, direção e controle interno”. Conforme Crepaldi (2002, p. 32) “é um processo de avaliação do desempenho real, em confronto com o esperado, o que leva inevitavelmente, à apresentação de recomendações destinadas a melhorar e a aumentar o êxito da organização”.

A auditoria poderá apresentar modelos de controle interno para o condomínio, o qual deverá ser analisado de acordo com o volume de recursos que movimenta e a quantidade de pessoas envolvidas. Desvios de recursos podem ser apontados pela auditoria, mas o mais importante é apresentar mecanismos para que o controle seja o mais eficaz possível e de fácil acesso aos interessados.

Devemos salientar que dificilmente haverá uma forma única de ferramenta apropriada para o controle interno de condomínios edifícios, pois seria como querer aplicar o mesmo modelo de controle de uma empresa multinacional para uma microempresa. Cada condomínio deverá encontrar o modelo mais apropriado para a sua realidade, sempre analisando o custo benefício.

4 Análise Comparativa de Demonstrativos

Neste capítulo iremos fazer uma análise comparativa entre um demonstrativo que utiliza unicamente as informações na forma de regime de caixa e outro que utiliza outras informações além do regime de caixa. O primeiro demonstrativo é referente ao Condomínio Pontal do Acapulco, o qual era administrado pela empresa LCD Condomínios, o segundo demonstrativo é referente ao apresentado por todas as administradoras que trabalham com os condomínios do PAR (Programa de Arrendamento Residencial).

O PAR é um programa habitacional do Governo Federal o qual é gerenciado pela Caixa Econômica Federal, nele os arrendatários (beneficiários do programa) assinam um contrato de quinze anos onde, durante este período, o FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) é proprietário das unidades. Após este período o arrendatário pode fazer a opção de compra do imóvel utilizando os valores já pagos e, caso haja, pagar o resíduo. Enquanto o FAR for proprietário de mais de cinquenta por cento das unidades do empreendimento, a Caixa Econômica Federal (representante do FAR) administrará estes condomínios, para o qual contrata, através de um credenciamento, empresas especializadas para administrar e gerenciar estes condomínios.

Conforme verificamos no anexo I, o demonstrativo do condomínio apresenta as receitas do mês separadas em três grupos, primeiramente as taxas pagas do mês de referência, em segundo os valores recebidos referente a meses anteriores e em terceiro os lançamentos diversos (valores que não são relativos a taxas de condomínio). As despesas são expostas em diversos grupos, de acordo com a sua origem, porém aqui são lançadas apenas as despesas efetivamente pagas, independentemente da data que foram efetivados os serviços ou compras. Após as despesas são apresentadas as disponibilidades do condomínio, ou seja, o saldo disponível em conta corrente e os saldos disponíveis em outras contas do condomínio com a movimentação delas no respectivo período. Por fim são demonstradas as aplicações dos saldos destas contas.

Aparentemente as contas deste condomínio estão claramente demonstradas, porém não conseguimos verificar se todos os gastos efetuados pelo condomínio estão

efetivamente lançados, não sabemos quais são os valores devidos pelos moradores inadimplentes, não sabemos se os gastos efetuados estão de acordo com a previsão orçamentária, entre outros problemas. Além disso, os valores disponíveis estão em poder de quem? Na maioria dos casos o dinheiro dos condomínios fica em poder da administradora, numa chamada “conta única”, com exceção da conta poupança aberta em nome do condomínio.

Um grande problema para os condomínio edifícios é a chamada “conta única”, pois caso a empresa contratada para administrar entre em falência, ou simplesmente desapareça com o dinheiro, dificilmente os condôminos conseguirão ter estes recursos devolvidos para o condomínio. Casos de falência destas empresas já ocorreram e poderão continuar ocorrendo, sendo aqueles condomínios com maiores recursos disponíveis os mais prejudicados. Além disso, as administradoras trabalham com este dinheiro, muitas vezes cobrando juros dos condomínios, emprestando de um condomínio para outro, da mesma forma que um banco trabalha com seus correntistas.

No caso do PAR este problema é minimizado, pois os condomínios possuem contas individualizadas, devendo toda receita entrar através de boletos bancários e as despesas devem ser efetuadas através de cheques da própria conta. Além disso, as contas de despesas devem seguir o padrão da previsão orçamentária conforme anexo III que refletem diretamente nas contas do demonstrativo da prestação de contas conforme anexo II.

As receitas e despesas do condomínio são demonstradas no regime de caixa, da mesma maneira que o demonstrativo anterior, porém as despesas devem respeitar a previsão orçamentária. Caso os gastos extrapolem vinte e cinco por cento do valor previsto, ou não estejam previstos, a administradora deverá efetuar uma assembleia para aprovação do mesmo, informando como será buscado o recurso (valores de outras rubricas não gastas ou chamada extra), o qual será ratificado pela Caixa Econômica Federal.

Após as receitas e despesas existe o demonstrativo de saldo contábil, que busca o saldo do mês anterior somado as receitas e subtraído as despesas. Posteriormente este saldo contábil será confrontado com o saldo bancário. Em seguida são apresentadas as despesas a pagar, as quais são separadas em três grupos: despesas vencidas e não pagas, despesas com

parcelas a vencer e despesas realizadas a vencer. Este demonstrativo é muito importante, pois ele auxilia na verificação da real situação financeira do condomínio.

No demonstrativo do saldo bancário o saldo contábil e somado aos cheque emitidos mas não descontados e são subtraídos os valores pagos através de boletos que ainda não entraram efetivamente na conta (geralmente boletos pagos no último dia útil). Este saldo bancário deverá ser verificado através do extrato bancário. Por fim é apresentado a situação líquida do condomínio, possuindo um subtotal antes da inadimplência e um total final com os valores referente a inadimplência. Em anexo ainda são apresentados o relatórios de inadimplência e a previsão orçamentária.

Com este demonstrativo é possível verificar se problemas financeiros do condomínio estão ligas a inadimplência ou a uma previsão orçamentária mal elaborada. Geralmente tratamos como problema financeiro a falta de recurso, mas em um condomínio o excesso também pode ser tratado como problema, pois a taxa de condomínio deve ser calculada de acordo com as necessidades do mesmo.

Quando o demonstrativo e a previsão orçamentária do PAR foram implantados, muitas das empresas contratadas pela Caixa reclamaram e questionavam sobre o “engessamento” das contas. Com o passar do tempo o processo foi se tornando mais tranquilo e os moradores destes empreendimento foram entendendo melhor o motivo pelo qual pagavam uma determinada taxa de condomínio.

Em muitos condomínios verificamos que os moradores, e as vezes até o síndico, olham o saldo disponível e tomam suas decisões baseadas apenas neste número. O grande problema de seguir este raciocínio é que não foi verificado se os valores remanescentes não são referentes a um gasto volumoso previsto ou a despesas já realizadas mas ainda não pagas.

Este modelo ainda não é o ideal, mas pode e deve ser aprimorado. Contudo não devemos esquecer que estes processos são geridos por pessoas, as quais podem cometer suas falhas. Nosso objetivo deve ser reduzir as falhas, sejam elas com ou sem dolo, além

de aprimorar as formas de demonstrar para as pessoas com pouco conhecimento contábil as contas de seus condomínio.

5 Considerações Finais

Os condomínios edilícios estão sendo uma crescente opção de moradia para a sociedade em que vivemos. Seja por motivos econômicos (baixo custo de construção) ou por outras questões, como segurança, comodidade, entretenimento, entre outros.

Porém com a crescente quantidade de serviços e opções que estes espaços apresentam, o valor envolvido na manutenção destes empreendimentos virou uma crescente. O volume de recursos que eles movimentam despertou o interesse de empresas que se especializaram em prestar serviços para os mesmos.

Verificamos neste trabalho que a administração condominial requer o conhecimento em muitas áreas, sobretudo das questões legais, trabalhistas, contábeis e financeiras, exigindo, cada vez mais, profissionais preparados e qualificados. Visualizamos também o alto grau de responsabilidade que deve ser exigido dos síndicos, únicos representantes legais dos condomínios, ainda mesmo nas situações em que parte da administração tenha sido delegada a empresas especializadas.

[...] os diversos moradores residentes e trabalhadores dos vários edifícios de nossa cidade esperam que o síndico /administrador de seus respectivos condomínios sejam verdadeiros gestores, que saibam administrar com eficiência, envolvendo aspectos gerenciais, humanos, financeiros, bancários, contábeis, etc.. Cabe salientar que o síndico bem preparado deve também ter noções de medição de conflitos e ter familiaridade com questões burocráticas que envolvem a gestão de um condomínio[...]. (Carneiro, 2004, p.69)

Na comparação entre os modelos de demonstrativos apresentados verificamos que é possível apresentar as contas de uma forma mais clara, além de demonstrar situações que antes estavam muito obscuras para os condôminos. Não haverá um demonstrativo perfeito, mas devemos apresentar modelos que se adequem as necessidades daqueles que buscam ou necessitam da informação.

Para tanto, este trabalho buscou demonstrar para contadores e outros interessados o grande mercado de oportunidades que se abriu, tanto para contadores como para empresas interessadas em prestar um bom serviço e estes condomínios e seus condôminos. Não pretendo esgotar o assunto com este trabalho, mas ao contrário, tenho o objetivo de despertar o interesse de contadores, administradores, advogados e outros a se aprofundarem neste vasto campo de oportunidades.

6 Referências Bibliográficas

ANGÉLICO, J. **Contabilidade Pública**. 8.ed. 14. reimp. São Paulo: Atlas, 2009.

BEUREN, Ilse Maria (Org.). **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática**. 3ª Ed. São Paulo. Atlas, 2006.

CARNEIRO, José Henrique Domingues. **Roteiro de informações gerenciais para administração condominial baseado no perfil dos síndicos e administradores de condomínios**. 2004. 77 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) Programa de Pós - Graduação em Engenharia de Produção, UFSC, Florianópolis.

CIUPAK, Clébia. VANTI, Adolfo Alberto. WOLFARTH, Célio Pedro. **Análise informacional para a auditoria interna envolvendo aplicação de sistema complexo de informação**. Anais do XIV Congresso Brasileiro de Custos – João Pessoa - PB, Brasil, 2007.

CREPALDI, Silvio Aparecido. **Auditoria contábil – teoria e prática**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

FABRETTI, Láudio Camargo. **Contabilidade Tributária**. 10ª Ed. São Paulo. Atlas, 2007.

FARBER, João Carlos e SEGRETI, João Bosco. **Contribuição da Contabilidade para a Eficácia da Gestão e Controle de Condomínios**. In: Congresso de Controladoria e contabilidade da USP. Disponível na Internet em <<http://www.congressoeac.localweb.com.br/art62006/401.pdf>>.

FELIPPE, Donaldo José e ANDRADE JR., Samuel. **Condomínio: Conflitos & Soluções**. 7ª Ed. Campinas. Bookseller, 2001.

GIACOMONI, J. **Orçamento Público**. 14.ed. 4.reimp. São Paulo: Atlas, 2009.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. São Paulo: Atlas, 5. Ed. 1999.

GONÇALVES, Eugênio Celso e BAPTISTA, Antônio Eustáquio. **Contabilidade Geral**. 6ª Ed. São Paulo. Atlas, 2007.

GRECO, Alvíso; AREND, Lauro; GÄRTNER, Günther. **Contabilidade: Teoria e práticas básicas**. São Paulo: Saraiva, 2 Ed., 2009.

IUDÍCIBUS, Sérgio de. **Teoria da Contabilidade**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2004

KOHAMA, H. **Contabilidade Pública: teoria e prática**. 10.ed. 5.reimp. São Paulo: Atlas, 2009.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

MAXIMIANO, A. C. A. **Introdução à administração**. 5.ed. rev. ampl. São Paulo: Atlas, 2005.

QUEIROZ, Luiz Fernando de. **Guia do Condomínio**, IOB, 1994.

SCHWARTZ, Rosely Bernardes de Oliveira. **Revolucionando o Condomínio**. 9ª ed. São Paulo. Saraiva, 2004.

SORNBERGER, G. P. *et al.* **contabilidade em condomínios: um diagnóstico da utilização das informações contábeis pelos gestores de condomínios na cidade de sorriso** - mt. *Revista Contabilidade & Amazônia*, sinop, v. 2, n. 1, 2009.

WESBERKY, James. **Auditoria operacional**. Brasília: TCU, 1985.

Lei do Inquilinato - Lei 8245/91 - Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 - consultado em 25/10/2014 através do link <http://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/109755/lei-do-inquilinato-lei-8245-91>

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002, consultada em 21/10/2014 através do site: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm.

Resolução CFC n.º 750/93 – consultado em 21/10/2014 através do link www.cfc.org.br/sisweb/sre/docs/RES_750.doc

7 Anexos

7.1 Anexo I

Demonstrativo Analítico do Condomínio Pontal de Acapulco



Página 1

CONDOMÍNIO PONTAL DE ACAPULCO
DEMONSTRATIVO ANALÍTICO
FEVEREIRO/2014
COMPETÊNCIA 02/2014

ECONOMIAS
BL. CS

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------------------|------------------|
| 1. | 2. | 4. | 5. | 6. | 7. | 9. | 10. | 11. | 12. | 13. | 15. | 17. | 18. | 19. | |
| 20. | 21. | 22. | 23. | 24. | 25. | 26. | 27. | 28. | 29. | 30. | 31. | 32. | 33. | 34. | |
| 35. | 36. | 37. | 38. | 39. | 40. | 41. | 45. | 47. | 48. | 49. | 50. | 52. | 53. | 54. | |
| 57. | 59. | 60. | 61. | 62. | 63. | 64. | 65. | 67. | 68. | 69. | 70. | 71. | 72. | 73. | |
| 74. | 75. | 76. | 77. | 79. | 80. | 81. | 82. | 83. | 85. | 86. | 87. | 89. | 90. | 92. | |
| 93. | 94. | 95. | 97. | 98. | 99. | 101. | 102. | 103. | 104. | 105. | 109. | 111. | 112. | 113. | |
| 114. | 115. | 117. | 118. | 119. | 120. | 121. | 122. | 123. | 124. | 125. | 126. | 127. | 128. | 129. | |
| 130. | 131. | 132. | 133. | 134. | 135. | 136. | 137. | 138. | 139. | 140. | 141. | 142. | 143. | 144. | |
| 145. | | | | | | | | | | | | | | | 34.296,86 |
| | | | | | | | | | | | | | | SUBTOTAL R\$ | 34.296,86 |

RECEBIMENTOS ATRASADOS

| | | | |
|---------------|---|---------------------|-----------------|
| BL. CS | | | |
| 8 | Acordo 2014/0806 Parc 1/1 REF 01/2014..... | 239,98 | |
| 15 | REF 01/2014..... | 367,69 | |
| 31 | Acordo 2014/0543 Parc 1/1 REF 09/2013 E 01/2014..... | 637,20 | |
| 43 | Acordo 2014/0535 Parc 1/1 REF 11 E 12/2013..... | 484,70 | |
| 56 | Acordo 2014/0027 Parc 2/3 REF 08 A 12/2013..... | 524,31 | |
| 67 | Acordo 2013/2947 Parc 7/27 REF 11/2012, 01 à 07/2013..... | 106,00 | |
| 84 | REF 12/2013 01/2014..... | 608,91 | |
| 88 | Acordo 2014/0638 Parc 1/3 REF 08/2013 A 02/2014..... | 447,94 | |
| 96 | REF 01/2014..... | 280,52 | |
| 106 | Acordo 2014/0616 Parc 1/1 REF 12/2013..... | 364,74 | |
| 107 | REF 01/2014..... | 298,79 | |
| 110 | REF 01/2014..... | 272,46 | |
| 111 | Acordo 2014/0531 Parc 1/1 REF 10 E 11/2013..... | 616,49 | |
| 116 | REF 12/2013..... | 275,08 | |
| | | SUBTOTAL R\$ | 5.524,81 |

LANÇAMENTOS DIVERSOS

| | |
|---|------------------|
| TRANSFERENCIA POUF BANRISUL REFORMA CASAS P/CONTA CORRENTE - NF CLASSE A... | 11.055,55 |
| SUBTOTAL R\$ | 11.055,55 |
| TOTAL R\$ | 50.877,22 |

DESPESAS DO MÊS

| | |
|---|-----------------|
| FUNCIONÁRIOS | |
| BOA MESA NF 53370 - CESTA BÁSICA..... | 88,50 |
| G F I P REF 01/2014..... | 119,32 |
| G P S - FUNCIONÁRIOS/AUTÔNOMOS REF 01/2014..... | 529,50 |
| P I S REF 01/2014..... | 14,92 |
| SALÁRIO FUNC ADEMAR QUEVEDO SANTOS REF 01/2014..... | 1.303,00 |
| SECOVIMED REF 01/2014..... | 83,86 |
| VALE TRANSPORTE..... | 310,65 |
| SUBTOTAL R\$ | 2.449,75 |
| G P S - GUIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL | |
| CLASSE A NF 689 REF 01/2014..... | 926,44 |
| SUBTOTAL R\$ | 926,44 |

L U Z

| | | | |
|---|-----------|-----------|--|
| RUA FARIA LOBATO 1120 BL 3 REF 01/2014..... | 115,24 | | |
| RUA FARIA LOBATO 1120/A REF 01/2014..... | 1.385,63 | | |
| SUBTOTAL R\$ | 1.500,87 | | |
| Á G U A | | | |
| AV FARIA LOBATO 1120 REF 01/2014..... | 9.332,96 | | |
| SUBTOTAL R\$ | 9.332,96 | | |
| ADMINISTRATIVAS | | | |
| CÓPIAS..... | 64,94 | | |
| EBCT (SELOS) CFE CUPONS..... | 22,80 | | |
| EMISSÃO DOC'S VENC 02/2014..... | 159,50 | | |
| GUIA ELETRÔNICA MENSAL PREFEITURA (ISSQN) REF 01/2014..... | 17,00 | | |
| TAXA DE ADMINISTRAÇÃO REF 01/2014 NF 4981..... | 815,00 | | |
| SUBTOTAL R\$ | 1.079,24 | | |
| SERVIÇOS DE TERCEIROS E MANUTENÇÃO | | | |
| BOMBA SUL NF 1417 - CONserto BOMBA DA ÁGUA PARC 01/03..... | 266,30 | | |
| CHAMASÍNDICA NF 213 - SERVIÇOS PRESTADOS REF 01/2014..... | 1.646,46 | | |
| CLASSE A CONSTRUÇÕES E REFORMA NF 698 - LAVAGEM EXTERNA + PIN TURA PARC 10/36..... | 10.392,23 | | |
| MASTER PISCINAS NF 2507 - CONserto MOTO BOMBA + TROCA SELO... | 205,00 | | |
| SOMAR SISTEMAS NF 4112 - MANUTENÇÃO PORTEIRO ELETRÔNICO E CER CA ELÉTRICA REF 01/2014..... | 612,75 | | |
| SOMAR SISTEMAS NF 4118 - M.O PEDREIRO + INSTALAÇÃO..... | 241,98 | | |
| SUBTOTAL R\$ | 13.364,72 | | |
| AQUISIÇÃO DE MATERIAL E DESPESAS DIVERSAS | | | |
| AVON REC - PROTETOR SOLAR P/ ZELADOR..... | 30,00 | | |
| LEROY MERLIN NF 48193 - LAVATÓRIO + BACIA P/CX PARC 05/07.... | 34,96 | | |
| MASTER PISCINAS NF 1395 - CLORO..... | 290,00 | | |
| MASTER PISCINAS NF 1597 - DEGRAU PLÁSTICO + HTH PROTEGER + AL GICIDA..... | 190,00 | | |
| ROSSEL NF 7801 - MATL P/LIMPEZA..... | 504,79 | | |
| SOMAR SISTEMAS NF 1118 - MATL P/CONDOMÍNIO..... | 575,34 | | |
| SOMAR SISTEMAS NF 1124 - CIRCUITO DE ABERTURA PARA PEDESTRE.. | 180,00 | | |
| SUBTOTAL R\$ | 1.805,09 | | |
| BANCÁRIAS / FINANCEIRAS | | | |
| REPASSE ARRECAÇÃO CHAMADA EXTRA - PARC 11/36 REF 02/2014... | 11.055,00 | | |
| REPASSE FUNDO DE RESERVA REF 02/2014..... | 741,01 | | |
| REPASSE FUNDO SALÃO DE FESTAS REF 02/2014..... | 60,00 | | |
| TARIFAS BANCÁRIAS..... | 14,00 | | |
| SUBTOTAL R\$ | 11.870,01 | | |
| I S S Q N | | | |
| CHAMA SÍNDICA NF 209..... | 33,60 | | |
| CLASSE A NF 689..... | 336,88 | | |
| SOMAR SISTEMAS NF 4035..... | 32,25 | | |
| SUBTOTAL R\$ | 402,73 | | |
| F A A T | | | |
| 01 - PORTARIA NF 3990 REF 01/2014..... | 9.582,91 | | |
| 02 - G P S NF 3990 REF 01/2014..... | 1.135,13 | | |
| 03 - I S S Q N NF 3990 REF 01/2014..... | 288,58 | | |
| 04 - CSLL/PIS/COFINS NF 3990..... | 536,77 | | |
| SUBTOTAL R\$ | 11.543,39 | | |
| TOTAL R\$ | 54.275,20 | 50.877,22 | |
| DISPONIBILIDADES DO CONDOMÍNIO | | | |
| (=) Saldo Anterior..... | | 1.040,90 | |
| (+) Recursos do Mês..... | | 50.877,22 | |
| (-) Despesas do Mês..... | | 54.275,20 | |

Página 3

| | |
|---|------------|
| (=) Total Disponível Conta Corrente..... | -2.357,08 |
| (=) Saldo Anterior Poup.Banrisul-Reforma Casas. | 8.365,24 |
| (=) Saldo Anterior Fundo Reserva..... | 22.214,99 |
| (=) Saldo Anterior Fundo Salão Festas..... | 613,68 |
| (+) Depósito Poup.Banrisul-Reforma Casas..... | 11.055,00 |
| (+) Rendimentos Poup Banrisul-Reforma Casas.... | 49,63 |
| (+) Repasse Fundo Reserva..... | 741,01 |
| (+) Repasse F.Salão Festas..... | 60,00 |
| (-) Transf Fundo Pintura p/C/Corrente..... | -11.055,55 |
| | ----- |
| | 29.686,92 |

| | | |
|---------------------------|--|-----------|
| LCD Condomínios | APLICAÇÕES DAS DISPONIBILIDADES | |
| Rua Enes Bandeira, 20/100 | Saldo em Conta Corrente..... | -2.357,08 |
| Porto Alegre-RS 3341-5501 | Poup.Banrisul-Reforma Casas..... | 8.414,32 |
| | Fundo Reserva..... | 22.956,00 |
| | Fundo Salão Festas..... | 673,68 |
| | | ----- |
| | | 29.686,92 |

7.2 Anexo II

Demonstrativo padrão para os condomínios do PAR – Programa de Arrendamento Residencial – elaborado pela Caixa Econômica Federal



Demonstrativo de Prestação de Contas - Condomínio do PAR

| | | |
|-------------------|------------------------|----------------------------|
| Mês de Referência | | Grau de sigilo #PUBLICO |
| Código | Nome da Administradora | CNPJ |
| Código | Nome do Condomínio | CNPJ |

| | |
|---|-------------------------------|
| Valores de Referência | |
| Quantidade de Unidades | |
| Valor da Taxa de Condomínio (R\$) | |
| Arrecadação Prevista (R\$) | 0,00 |
| Tipo de Contrato (N para Novo ou A para Antigo) | |
| Base para Cálculo da Remuneração Administrativa Condominial (R\$) | Digite N ou A na célula acima |
| Valor da Remuneração Administrativa Condominial (R\$) | |
| Quantidade de Unidades Inadimplentes do Mês | |
| Quantidade de Unidades c/ taxas condominiais vencidas há mais 60 dias | |

RECEITAS

| Descrição | Qtde Taxas | Valor(R\$) |
|---|------------|------------|
| 1.1 - Taxa de Condomínio - Mês de Referência | | |
| 1.2 - Taxa de Condomínio - Meses Anteriores | | |
| 1.3 - Taxa de Condomínio - Antecipadas | | |
| 1.4 - Taxas de Condomínio - Pagas pelo FAR (Unidades Ocosas) | | |
| 1.5 - Taxas de Condomínio - Pagas pelo FAR (Ações Judiciais) | | |
| 1.6 - Taxa de Implantação | | |
| 1.7 - Juros/Multas | | |
| 1.8 - Crédito Não Identificado | | |
| 1.9 - Taxas de Condomínio Pagas com Diferença (especificar em nota explicativa) | | |
| Subtotal | | 0,00 |
| 1.10 - Taxas de Condomínio - Pagas em Duplicidade | | |
| 1.11 - Outras Receitas (Discriminar)* | | |
| Total das Receitas | | 0,00 |

(*aluguel de salão de festas e churrasqueira, ressarcimentos de despesas, indenizações, etc.)

DESPESAS

| 2 - Conservação e Limpeza | | | | |
|---|----------------|----------|-----------|-------------|
| Descrição | Nº Nota Fiscal | Mês Ref. | Nº Cheque | Valor (R\$) |
| 2.1 - Quarterizada | | | | |
| 2.2 - Material de Limpeza | | | | |
| 2.3 - Outras de conservação e limpeza (Discriminar) | | | | |
| Subtotal | | | | 0,00 |
| 3 - Administração Condominial | | | | |
| Descrição | Nº Nota Fiscal | Mês Ref. | Nº Cheque | Valor (R\$) |
| 3.1 - Remuneração Administradora | | | | |
| 3.2 - Seguro Condominial | | | | |
| 3.3 - Outras de administração condominial (Discriminar) | | | | |
| Subtotal | | | | 0,00 |


Demonstrativo de Prestação de Contas - Condomínio do PAR

| 4 - Concessionárias | | | | |
|--|----------------|----------|-----------|-------------|
| Descrição | Nº Nota Fiscal | Mês Ref. | Nº Cheque | Valor (R\$) |
| 4.1 - Água | | | | |
| 4.2 - Gás | | | | |
| 4.3 - Luz | | | | |
| 4.4 - Telefone | | | | |
| 4.5 - Outras de concessionárias (Discriminar) | | | | |
| Subtotal | | | | 0,00 |
| 5 - Manutenção e Conservação | | | | |
| Descrição | Nº Nota Fiscal | Mês Ref. | Nº Cheque | Valor (R\$) |
| 5.1 - Rodizio das bombas de água | | | | |
| 5.2 - Manutenção geral do sistema de portões automático | | | | |
| 5.3 - Manutenção do sistema de escoamento das águas pluviais | | | | |
| 5.4 - Manutenção no grupo gerador | | | | |
| 5.5 - Teste hidroestático dos extintores | | | | |
| 5.6 - Verificação os níveis de pressão dos extintores | | | | |
| 5.7 - Recarga de extintores | | | | |
| 5.8 - Combate a ervas daninhas próximas aos apartamentos e áreas comuns | | | | |
| 5.9 - Manutenção geral do jardim | | | | |
| 5.10 - Verificação do funcionamento da cerca elétrica/concertina | | | | |
| 5.11 - Teste de funcionamento do sistema de iluminação de emergência | | | | |
| 5.12 - Rodizio das bombas de água servida | | | | |
| 5.13 - Estanquidade da cobertura/telhado | | | | |
| 5.14 - Uniformidade das inclinações(rampas) da cobertura/telhado | | | | |
| 5.15 - Segurança geral do sistema de cobertura /telhado | | | | |
| 5.16 - Limpeza e Revisão dos canais de escoamento da água da chuva | | | | |
| 5.17 - Verificação dos elementos da cobertura/telhado | | | | |
| 5.18 - Polimento das peças em pedra natural (Mármore, Granito e outros) | | | | |
| 5.19 - Teste de funcionamento da bomba de combate a Incêndio | | | | |
| 5.20 - Verificação da carga dos sistemas de iluminação de Emergência | | | | |
| 5.21 - Verificação do funcionamento das portas corta-fogo | | | | |
| 5.22 - Limpeza e funcionamento das caixas de gordura/caixas de inspeção/rede de passagem | | | | |
| 5.23 - Limpeza das bocas de lobo | | | | |

CAIXA Demonstrativo de Prestação de Contas - Condomínio do PAR

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| 5.24 - Esquadrias de Alumínio | | | | |
| 5.25 - Vistoria no sistema de Circuito fechado de TV (Segurança) | | | | |
| 5.26 - Teste das tubulações que não são constantemente usadas (ladrão) | | | | |
| 5.27 - Teste dos registros e tubulações da cobertura | | | | |
| 5.28 - Dedetização, Desinsetização e Desratização | | | | |
| 5.29 - Limpeza e verificação da regulagem do mecanismo de descarga das unidades | | | | |
| 5.30 - Manutenção de bombas de recalque | | | | |
| 5.31 - Manutenção do sistema de combate a Incêndio | | | | |
| 5.32 - Verificação da Integridade dos brinquedos do playground | | | | |
| 5.33 - Verificação dos elementos de fixação dos decks de madeira | | | | |
| 5.34 - Verificação e limpeza de ralos | | | | |
| 5.35 - Verificação do funcionamento das bombas submersas | | | | |
| 5.36 - Limpeza dos reservatórios de água (inferior e superior) | | | | |
| 5.37 - Inspeção e refazimento de rejuntas | | | | |
| 5.38 - Regulagem das portas corta-fogo | | | | |
| 5.39 - Verificação do sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) | | | | |
| 5.40 - Lavagem das fachadas dos chuveiros | | | | |
| 5.41 - Limpeza geral da esquadria | | | | |
| 5.42 - Reaperto das conexões do quadro de distribuição de circuitos | | | | |
| 5.43 - Manutenção do sistema de segurança | | | | |
| 5.44 - Regulagem dos freios / molas das esquadrias | | | | |
| 5.45 - Repintura dos forros dos banheiros | | | | |
| 5.46 - Manutenção das esquadrias de ferro com reposição ou não de vidros | | | | |
| 5.47 - Manutenção da fixação de componentes na cobertura (calefação de rufos, fixação de para-ralos, antenas e outros elementos) | | | | |
| 5.48 - Verificação das condições gerais das paredes externas/interias | | | | |
| 5.49 - Manutenção no piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso | | | | |
| 5.50 - Verificação do desempenho das vedações e fixação dos calçilhos | | | | |
| 5.51 - Pintura dos equipamentos da quadra poliesportiva | | | | |
| 5.52 - Pintura dos equipamentos do playground | | | | |



Demonstrativo de Prestação de Contas - Condomínio do PAR

| | | | | |
|--|--|--|--|-------------|
| 5.53 - Pintura do deck de madeira | | | | |
| 5.54 - Rejunte e tratamento de juntas dos revestimentos de parede, piso e teto | | | | |
| 5.55 - Verificação da Integridade e fixação das telhas | | | | |
| 5.56 - Pintura/verniz das esquadrias de madeira | | | | |
| 5.57 - Manutenção elétrica | | | | |
| 5.58 - Medição da resistência do SPDA | | | | |
| 5.59 - Repintura de sinalizações e/ou reposição de adesivos de sinalização | | | | |
| 5.60 - Pintura da cobertura/tehado (metálica) | | | | |
| 5.61 - Pintura de esquadrias de ferro | | | | |
| 5.62 - Pintura geral das áreas comuns (Interna e externas) | | | | |
| 5.63 - Teste das mangueiras de Incêndio | | | | |
| 5.64 - Impermeabilização dos reservatórios de água (superior e inferior) | | | | |
| 5.65 - Manutenção hidráulica | | | | |
| 5.66 - Verificação de filtros e válvulas | | | | |
| 5.67 - Esgotamento de fossa séptica | | | | |
| 5.68 - Impermeabilização de laje | | | | |
| 5.69 - Manutenção de alvenaria | | | | |
| 5.70 - Manutenção de elevadores | | | | |
| 5.71 - Manutenção do sistema/equipamento de gás | | | | |
| 5.72 - Manutenção de interfones | | | | |
| 5.73 - Manutenção de piscina | | | | |
| 5.74 - Reabastecimento de água com caminhão pipa | | | | |
| 5.75 - Teste bacteriológico de água | | | | |
| 5.76 - Outras de manutenção e conservação (discriminar) | | | | |
| Subtotal | | | | 0,00 |


Demonstrativo de Prestação de Contas - Condomínio do PAR

| 6 - Material de Consumo e Permanente | | | | |
|--|----------------|----------|-----------|-------------|
| Descrição | Nº Nota Fiscal | Mês Ref. | Nº Cheque | Valor (R\$) |
| 6.1 - Aquisição de Combustível para Roçadeiras | | | | |
| 6.2 - Aquisição de Equipamentos de Combate a Incêndio | | | | |
| 6.3 - Aquisição de Equipamentos de Segurança (Câmeras/CFTV/Sensores) | | | | |
| 6.4 - Aquisição de Interfone | | | | |
| 6.5 - Aquisição de Material de Escritório para Uso no Condomínio | | | | |
| 6.6 - Aquisição de Material para Copa (água/café/açúcar) | | | | |
| 6.7 - Aquisição de Mobiliário/Utensílio para Uso do Condomínio | | | | |
| 6.8 - Aquisição de Moia Hidráulica para Porta | | | | |
| 6.9 - Aquisição de Uniformes e Equipamentos de Proteção Individual | | | | |
| 6.10 - Aquisição de Utensílios/Equipamentos de Jardinagem | | | | |
| 6.11 - Aquisição/instalação de Insulfilme para a Guarita | | | | |
| 6.12 - Benfeitorias (construção) | | | | |
| 6.13 - Instalação de Concertina/Cerca Elétrica | | | | |
| 6.14 - Outras de material de consumo e permanente (Discriminar) | | | | |
| Subtotal | | | | 0,00 |
| 7 - Despesas Administrativas | | | | |
| Descrição | Nº Nota Fiscal | Mês Ref. | Nº Cheque | Valor (R\$) |
| 7.1 - Despesas com Reprografia | | | | |
| 7.2 - Despesas com Cartórios | | | | |
| 7.3 - Tarifa de Emissão de Boletos | | | | |
| 7.4 - Outras Administrativas (Discriminar) | | | | |
| Subtotal | | | | 0,00 |
| 8 - Despesas Bancárias | | | | |
| Descrição | Nº Nota Fiscal | Mês Ref. | Nº Cheque | Valor (R\$) |
| 8.1 - Tarifa de SICOB | | | | |
| 8.2 - Tarifa Adiantamento Depositante | | | | |
| 8.3 - Talão de Cheques | | | | |
| 8.4 - Tarifa Cadastro | | | | |
| 8.5 - Tarifa Manutenção Conta | | | | |
| 8.6 - Outras (Discriminar) | | | | |
| Subtotal | | | | 0,00 |


Demonstrativo de Prestação de Contas - Condomínio do PAR

| 9 - Tributos (Impostos/Taxas) | | | | |
|---|----------------|------------|------------|-------------|
| Descrição | Nº Nota Fiscal | Mês Ref. | Nº Cheque | Valor (R\$) |
| 9.1 - INSS/GPS | | | | |
| 9.2 - IRRF | | | | |
| 9.3 - ISSQN | | | | |
| 9.4 - PIS/COFINS/CSLL | | | | |
| 9.5 - Outros (Discriminar) | | | | |
| Subtotal | | | | 0,00 |
| 10 - Movimentação Financeira | | | | |
| Descrição | Nº Nota Fiscal | Mês Ref. | Nº Cheque | Valor (R\$) |
| 10.1 - Saques para Suprimento de Caixa | | | | |
| 10.2 - Transferência entre Contas | | | | |
| 10.3 - Outros (Discriminar) | | | | |
| Subtotal | | | | 0,00 |
| Total das despesas | | | | 0,00 |
| Resumo do Saldo Contábil | | | | |
| Saldo Anterior em : | | | | |
| (+) Receitas do Mês | | | | 0,00 |
| (-) Despesas do Mês | | | | 0,00 |
| Saldo Contábil Final em: | | | | 0,00 |
| Demonstrativo de Valores a Ressarcir ao Condomínio | | | | |
| Identificação | Referência | | | Valor (R\$) |
| | | | | |
| Total | | | | 0,00 |
| Demonstrativo de Contas a Pagar | | | | |
| 1 - Despesas Vendidas e Não Pagas | | | | |
| Credor | Identificação | Referência | Vencimento | Valor (R\$) |
| | | | | |
| Subtotal 1 | | | | 0,00 |
| 2 - Despesas com Parcelas a Vencer | | | | |
| Credor | Identificação | Referência | Vencimento | Valor (R\$) |
| | | | | |
| Subtotal 2 | | | | 0,00 |
| 3 - Despesas Realizadas a Vencer | | | | |
| Credor | Identificação | Referência | Vencimento | Valor (R\$) |
| | | | | |
| Subtotal 3 | | | | 0,00 |
| Total de Contas a Pagar | | | | 0,00 |
| Demonstrativo do Saldo em Caixa | | | | Valor (R\$) |
| Saldo Anterior | | | | |
| (+) Suprimento de Caixa | | | | 0,00 |
| (-) Despesas Pagas no Período | | | | 0,00 |

CAIXA

Demonstrativo de Prestação de Contas - Condomínio do PAR

| Descrição | Mês de Referência | Valor (R\$) |
|----------------|-------------------|-------------|
| Saldo em Caixa | | 0,00 |

| Demonstrativo do Saldo Bancário | Valor (R\$) |
|---------------------------------|-------------|
| Saldo Contábil Final em: | 0,00 |

| (+) Cheques a Compensar (discriminar): | | | | |
|---|-----------|-----------|--------------|-------------|
| Fornecedor | Descrição | Nº Cheque | Mês/Ano Pgto | Valor (R\$) |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Subtotal de Cheques a Compensar | | | | 0,00 |
| (-) Taxas Pagas em a Compensar/Pagas e ainda não creditadas | | | | |
| Saldo Bancário Final | | | | 0,00 |

| Demonstrativo da Situação do Condomínio | Valor (R\$) |
|---|-------------|
| Saldo Contábil Final | 0,00 |
| (-) Saldo Total de Contas a Pagar | 0,00 |
| (+) Saldo em Caixa | 0,00 |
| (+) Total de Valores a Ressarcir ao Condomínio | 0,00 |
| Subtotal | 0,00 |
| (+) Saldo Taxas de Condomínio em Atraso (Anexo I - Acumulado das Taxas de Condomínio em Atraso) | 0,00 |
| Situação do Condomínio (Com todas as despesas quitadas e títulos recebidos) | 0,00 |

Notas Explicativas

- 1) A documentação que gerou o presente Demonstrativo encontra-se na Administradora do Condomínio à disposição dos arrendatários, conforme Convenção de Condomínio.
- 2) Este documento não constitui em escrita contábil. Trata-se de simples prestação de contas.
- 3) Esta Administradora responsabiliza-se pela veracidade das informações e documentos da presente prestação de contas.

Local/Data

Assinatura do Representante Legal da Administradora

Nome: _____

Cargo: _____

CPF: _____

Conferido

Local/Data

Assinatura, sob carimbo, do Representante da CAIXA


Demonstrativo de Prestação de Contas - Condomínio do PAR
ANEXO I
Análítico das Taxas de Condomínio Pagas pelo FAR - Unidades Ociosas

| Bloco/Unidade | Imóvel | Mês | Valor (R\$) |
|--------------------|--------|-----|-------------|
| | | | |
| Total Geral | | | 0,00 |

Análítico das Taxas de Condomínio Pagas pelo FAR - Unidades com Ação Judicial

| Bloco/Unidade | Imóvel | Contrato | Mês | Valor (R\$) |
|--------------------|--------|----------|-----|-------------|
| | | | | |
| Total Geral | | | | 0,00 |

Análítico dos Acordos Efetuados

| Bloco/Unidade | Imóvel | Contrato | Mês | Valor (R\$) |
|--------------------|--------|----------|-----|-------------|
| | | | | |
| Total Geral | | | | 0,00 |

Análítico Acumulado das Taxas de Condomínio em Atraso

| Bloco/Unidade | Imóvel | Contrato | Mês | Valor (R\$) |
|--------------------|--------|----------|-----|-------------|
| | | | | |
| Total Geral | | | | 0,00 |

Local/Data _____ de _____ de _____

Assinatura do Representante Legal da Administradora

Nome: _____

Cargo: _____

CPF: _____

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| DESPESA DE MATERIAL DE CONSUMO E PERMANENTE | Aquisição de Mola Hidráulica para Porta | Orçado | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| | | Efetivado | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| | | % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Aquisição de Uniformes e Equip. de Proteção Individual | Orçado | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| | | Efetivado | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| | | % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Aquisição de Utensílios/Equip. de Jardinagem | Orçado | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| | | Efetivado | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| | | % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Aquisição/instalação de Insumos para a Qualidade | Orçado | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| | | Efetivado | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| | | % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Banheiros (construção) | Orçado | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| | Efetivado | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| | % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |
| Instalação de Consertos/Carca Elétrica | Orçado | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| | Efetivado | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| | % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |
| Outras de material de consumo e permanente | Orçado | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| | Efetivado | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| | % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |
| DESPESA ADMINISTRATIVAS | Despesa com Reprografia | Orçado | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| | | Efetivado | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| | | % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |
| | Despesa com Cartóricas | Orçado | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| | | Efetivado | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| | | % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |
| | Tarifa de Emboço de Boletos | Orçado | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| | | Efetivado | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| | | % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |
| | Outras Administrativas | Orçado | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| | | Efetivado | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| | | % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|---------------------------------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| OUTRAS DESPESAS | BANCÁRIAS | Orçado | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| | | Efetivado | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| | | % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Saques para Suprimento de Caixa | Orçado | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| | | Efetivado | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| | | % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-----|---------------------|--|--|------|
| TOTAL DAS DESPESAS ORÇADAS PARA O EXERCÍCIO SEM O VALOR DA REMUNERAÇÃO ADMINISTRATIVA CONDOMINIAL | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| VALOR PREVISTO PARA A REMUNERAÇÃO ADMINISTRATIVA CONDOMINIAL | | | | | | | | | | 10% | DO TOTAL ARRECADADO | | | 0,00 |
| TOTAL DAS DESPESAS ORÇADAS PARA O EXERCÍCIO | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| TOTAL DA INADIMPLÊNCIA PREVISTA PARA O EXERCÍCIO | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| TOTAL DAS DESPESAS ORÇADAS SOMADA A INADIMPLÊNCIA | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| NOTAS EXPLICATIVAS | | | | | | | | | | | | | |
| 1) | | | | | | | | | | | | | |
| 2) | | | | | | | | | | | | | |
| 3) | | | | | | | | | | | | | |

Local e Data _____ de _____ de _____

ASSINATURA DO REPRESENTANTE LEGAL DA ADMINISTRADORA
 Nome: _____
 Cargo: _____
 CPF: _____

APROVADO

Local e Data _____ de _____ de _____

ASSINATURA, SOB CARIMBO, DO REPRESENTANTE DA CAIXA