

**DESPESAS
DE CONDOMÍNIO:
O QUE VOCÊ PRECISA SABER PARA
EVITAR CONFLITOS**

Marcio Bagnato



Direitos Autorais

© 2025 Marcio Bagnato. Todos os direitos reservados.

Nenhuma parte desta publicação pode ser reproduzida, armazenada em sistema de recuperação ou transmissão, de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou outros, sem permissão prévia por escrito do autor, exceto para breves instruções em revisões ou revisões artigos críticos.

Edição

Primeira Edição.

Revisão, Diagramação e Projeto Gráfico:

ORNG3 Grupo Editorial
São Paulo, Brasil
(11) 94082-9505
www.orng3.com.br

Nota de Responsabilidade

Possíveis erros e as opiniões do autor expressas nesse material estão isentos de qualquer responsabilidade.

Sumário

Prefácio	5
Introdução e Objetivo do E-book	6
- Breve contextualização sobre a importância de entender a estrutura das despesas de condomínio para uma gestão eficiente e harmoniosa. - Explicação sobre o propósito do e-book: esclarecer a composição das despesas de condomínio e as responsabilidades de cada envolvido.	
1. Composição das Despesas de Condomínio	7
- Definição: Explicação geral sobre o que são as despesas de condomínio. - Tipos de Despesas: Esclarecimento entre despesas ordinárias e extraordinárias, incluindo exemplos práticos para cada tipo.	
2. Responsabilidades de Locador e Locatário	8
- Descrição das responsabilidades de locador e locatário com base nas despesas ordinárias e extraordinárias. - Destaque para os direitos e deveres conforme a Lei do Inquilinato e práticas comuns de mercado.	
3. Rateio de Despesas e Tipos de Rateio	9
- Rateio por fração ideal: Explicação sobre rateio de despesas com base na fração ideal de cada unidade. - Rateio igualitário: Quando e como é aplicado o rateio igualitário, independentemente da fração. - Exemplos de como cada método impacta o valor final para os condôminos.	
4. Cálculo de Fração Ideal	11
- Definição e importância da fração ideal no rateio das despesas. - Método de cálculo e como ele afeta o pagamento de cada	

unidade, com exemplos práticos.

5. Previsão Orçamentária e Aprovação de Despesas

12

- Como são organizadas e aprovadas as previsões orçamentárias anuais.
- Explicação sobre assembleias de aprovação de despesas e a importância da participação dos condôminos.

6. Inadimplência, Fundo de Reserva e Fundo de Obras/Melhorias

13

- Consequências da inadimplência e como ela impacta as finanças do condomínio.
- Papel do fundo de reserva e quando ele pode ser utilizado.
- Papel do fundo de obras/melhorias e quando ele pode ser utilizado.

Conclusão

14

Prefácio

Marcio Bagnato é um dos maiores especialistas em gestão condominial do Brasil. Advogado com mais de 30 anos de experiência e pós-graduado em negócios imobiliários, construiu uma carreira sólida liderando grandes administradoras de condomínios e auxiliando moradores e síndicos a enfrentarem os desafios do setor. Além disso, é colunista da Revista Direcional Condomínios, onde compartilha insights sobre tendências, boas práticas e inovações no mercado condominial.



Atualmente, Marcio é CEO da Max Síndicos, empresa especializada em sindicatura profissional, reconhecida por sua abordagem estratégica e eficiente na administração de condomínios. Com vasta experiência prática e acadêmica, dedica-se a tornar a gestão condominial mais acessível, eficiente e transparente para todos.

Morar em um condomínio vai muito além de usufruir das áreas comuns. Significa viver em comunidade, respeitar regras e contribuir para um ambiente equilibrado e bem administrado. No entanto, muitas dúvidas surgem no dia a dia: como são calculadas as despesas? Como funciona o rateio? Quais são os direitos e deveres dos moradores?

Com diversos e-books de grande relevância publicados, Marcio apresenta este novo conteúdo para oferecer informações claras e objetivas sobre a rotina condominial, ajudando você a compreender melhor seus direitos e responsabilidades. Este material será um grande aliado para quem deseja viver com mais tranquilidade e transparência no condomínio.

Boa leitura!



sindico@maxsindicicos.com.br



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



(11) 3164-9062

Introdução

A gestão das despesas de condomínio é uma das questões mais complexas e essenciais para a boa convivência entre condôminos. No Brasil, a legislação estabelece diretrizes para dividir responsabilidades e organizar as finanças do condomínio, garantindo a manutenção dos serviços e evitando conflitos. Este e-book foi criado para esclarecer a composição e o rateio das despesas, incluindo o consumo de água, luz e gás, além de detalhar as responsabilidades de locadores e locatários.

Objetivo do E-book

Este e-book tem como objetivo ajudar síndicos, administradores, moradores, locadores e locatários a compreender as despesas condominiais, com um foco especial no consumo de água, luz e gás, além de esclarecer como essas despesas são rateadas entre os condôminos. O material também serve como um instrumento de orientação para a elaboração de uma previsão orçamentária clara e baseada na legislação vigente.

1

Composição das Despesas de Condomínio

Definição Geral

As despesas condominiais incluem todos os custos necessários para a manutenção, operação, seguro e despesas administrativas, garantindo o funcionamento adequado e a preservação das áreas comuns.

Despesas Ordinárias

São os custos mensais e previsíveis, como salários de funcionários, manutenção de áreas comuns e equipamentos, além das despesas relacionadas ao consumo de água, luz e gás. Com a possibilidade de individualização dessas contas, os condôminos podem ter mais controle sobre o próprio consumo.

Despesas Extraordinárias

São despesas não recorrentes, geralmente relacionadas a obras estruturais e melhorias nas áreas comuns para o seu funcionamento. Elas visam preservar o valor patrimonial do imóvel, sendo seu custeio, geralmente, de responsabilidade do proprietário.



2

Responsabilidades de Locador e Locatário

Locador

Manter o imóvel em condições de habitabilidade, repassando ao locatário as despesas ordinárias e assumindo as despesas extraordinárias, que têm como objetivo a valorização patrimonial a médio e longo prazo.

Locatário

Manter o imóvel nas mesmas condições em que foi entregue pelo proprietário, zelando por sua conservação e arcando com as despesas ordinárias, que envolvem a operação e manutenção do condomínio, além dos serviços utilizados pelo morador/locatário.

Legislação sobre Consumo de Água, Luz e Gás

A Lei 13.312/2016 determina que todos os novos condomínios residenciais devem ter medição individual de água. Em muitos estados, a legislação também incentiva a individualização das contas de gás e eletricidade. A medida promove uma divisão justa dos custos e incentiva o consumo consciente, além de ser considerada mais adequada para os moradores, que passam a pagar apenas pelo próprio consumo.



3

Rateio de Despesas e Tipos de Rateio

Rateio por Fração Ideal

É a forma mais comum de rateio das despesas das áreas comuns, onde as unidades maiores contribuem com uma parcela proporcionalmente maior das despesas. Esse critério é definido pela convenção do condomínio e pela legislação.

Rateio Iguatário

Ainda que a legislação defina o rateio por fração ideal, alguns condomínios mais antigos aplicam a regra do rateio igualitário, independentemente do tamanho do apartamento. Esse modelo é utilizado em condomínios onde as unidades possuem características e metragens semelhantes, tornando o rateio por fração ideal inaplicável. O valor de qualquer rateio é dividido igualmente entre as unidades. Embora essa regra não seja comum, ainda existem condomínios que adotam esse modelo de cobrança, conforme previsto em sua convenção condominial.

Rateio Individualizado de Água, Luz e Gás

Em condomínios com medidores individuais, o consumo de cada unidade é faturado separadamente. Esse sistema permite que cada condômino pague apenas pelo que consome, reduzindo o rateio das despesas comuns e repassando para cada unidade o valor correspondente ao seu consumo. A individualização pode ser feita diretamente pela concessionária de serviços públicos ou pelo condomínio, por meio de empresas homologadas para a leitura individual e o repasse do rateio.

Exemplo Prático

Considerando todas as possibilidades de repasse de despesas de serviços públicos (água, luz e gás), é possível ter diferentes tipos de rateio, dependendo do sistema adotado por cada condomínio e do modelo de faturamento da concessionária.

Se um condomínio possui:

- a)** Medição individualizada de água (leitura interna);
- b)** Consumo de gás faturado diretamente pela concessionária, através de medição individual;
- c)** Conta de energia elétrica das áreas comuns faturada de forma geral;

Teremos três modelos de rateio, ou seja:

- a)** No caso da água, haverá cobrança no boleto do condomínio, porém relativa ao consumo específico de cada unidade;
- b)** Para o gás, não haverá cobrança no boleto do condomínio, pois a concessionária emitirá a conta diretamente ao consumidor final;
- c)** A energia elétrica das áreas comuns é um consumo geral e distribuída nas frações ideais, sendo cobrada através do boleto do condomínio de cada unidade.



4

Cálculo de Fração Ideal

O que é Fração Ideal

É a proporção que cada unidade ocupa no terreno e na área construída do condomínio. Ela é definida pela incorporadora no projeto inicial e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, atendendo à norma que define o coeficiente de proporcionalidade de um apartamento dentro da metragem geral, a **NBR 12.721/2006**.

A **NBR 12.721/2006** define o coeficiente de proporcionalidade como a relação entre a área equivalente da unidade autônoma e a área equivalente da edificação.

A fração ideal corresponde à parte do terreno e das áreas comuns destinada a cada unidade autônoma, sendo expressa em forma decimal ou ordinária. Embora a fração ideal e o coeficiente de proporcionalidade sejam conceitos distintos, na prática, são frequentemente utilizados como sinônimos.

Método de Cálculo

O rateio por fração ideal multiplica a fração de cada unidade pelo total das despesas comuns, excluindo gastos individualizados, como água, luz e gás, caso haja medição separada.

O coeficiente de proporcionalidade pode divergir da fração ideal do terreno, especialmente em condomínios mistos, onde a proporcionalidade no rateio é dividida entre os setores estabelecidos para esse tipo de empreendimento.



5

Previsão Orçamentária e Aprovação de Despesas

Previsão Orçamentária

Síndicos devem incluir uma previsão anual que contemple todas as despesas fixas e estimativas sazonais, com uma seção específica para o consumo de água, luz e gás. Em condomínios com individualização, esses valores ficam fora da previsão de despesas comuns, permitindo uma administração mais precisa dos custos fixos e repassando mensalmente as variáveis (principalmente consumo), para evitar desequilíbrio financeiro.

Geralmente, a previsão orçamentária é aprovada uma vez por ano em assembleias ordinárias, mas pode ser revisada periodicamente, dependendo da necessidade. Uma dica importante nesse processo, quando o administrador se depara com um aumento elevado do valor do rateio, é o fracionamento da aplicação do reajuste. Por exemplo, um aumento de 10% pode ser dividido em dois momentos, de acordo com a necessidade do condomínio, sendo 6% imediato e 4% no segundo semestre da previsão. Para isso, o administrador precisa ter um bom domínio dos custos e reajustes.

Um grande erro na avaliação da previsão orçamentária é passar anos sem reajuste. Uma adequação anual é sempre bem-vinda, pois o impacto de um aumento após anos sem revisão pode ser muito elevado.

Aprovação em Assembleia

A previsão orçamentária é discutida e aprovada em assembleia, onde os condôminos podem revisar os valores das despesas comuns, sugerir ajustes e implementar melhorias para atender às necessidades do condomínio nos próximos 12 (doze) meses.

É importante apresentar aos proprietários os reajustes aplicados em exercícios anteriores, renegociar contratos e exibir gráficos com a concentração e distribuição das despesas fixas. Uma apresentação detalhada é fundamental para que todos tenham conhecimento dos custos individuais de cada despesa.

6

Inadimplência, Fundo de Reserva e Fundo de Obras/Melhorias

Inadimplência

A falta de pagamento pode comprometer o orçamento e afetar a manutenção dos serviços, especialmente nos condomínios, pois grande parte das despesas está vinculada ao consumo coletivo. O ideal é que o administrador do condomínio estabeleça uma boa régua de cobrança, iniciando com um aviso por mensagem ou SMS informando sobre o vencimento do boleto. Ainda dentro do mesmo mês, deve ser enviada uma notificação sobre o atraso e, após 60 (sessenta) dias, uma nova notificação comunicando o início de providências para demanda judicial. É evidente que um diálogo prévio com o morador, antes de uma medida mais enérgica, é sempre bem-vindo e muitas vezes resulta em acordo, evitando a necessidade de uma ação extremada.

Fundo de Reserva

É um recurso financeiro criado para despesas emergenciais, que pode cobrir temporariamente os custos comuns em caso de inadimplência. A rigor, o fundo de reserva é constituído por um percentual que varia entre 5% e 10% das despesas ordinárias, dependendo da convenção de cada condomínio. Seu uso só é permitido após validação em assembleia e, dependendo dos recursos disponíveis, pode ser destinado a reformas, melhorias ou qualquer outra necessidade que exija grandes investimentos.

Fundo de Obras ou Melhorias

O fundo de obras/melhorias pode ser constituído para uma finalidade específica ou arrecadado por exigência da convenção do condomínio ou de uma assembleia geral, que define a forma de rateio e a destinação dos recursos. Esse fundo pode ser criado de forma permanente para atender pequenas obras e manutenções do condomínio, assim como pode ser utilizado para grandes investimentos. A definição sobre sua utilização cabe ao condomínio, sempre mediante aprovação em assembleia geral.

Todos os fundos criados no condomínio devem, obrigatoriamente, estar contabilizados em contas contábeis distintas, garantindo que os moradores tenham total transparência sobre a destinação das verbas de um modo geral.

Conclusão

Compreender a composição das despesas condominiais é essencial para promover uma convivência harmoniosa e eficiente no ambiente condominial. O conhecimento sobre os diferentes tipos de despesas, as formas de rateio e os critérios para o cálculo da fração ideal não apenas evita conflitos, mas também capacita moradores e gestores a tomarem decisões mais conscientes e alinhadas com os interesses coletivos.

Além disso, a participação ativa nas assembleias condominiais é um pilar fundamental para a boa gestão financeira. Essas reuniões são o espaço legítimo para discutir e aprovar orçamentos, entender reajustes e definir prioridades de investimentos. O envolvimento dos moradores contribui para maior transparência e legitimação das decisões tomadas em prol do condomínio.

Outro ponto crucial é o entendimento sobre os índices econômicos que impactam diretamente os custos do condomínio, como inflação, reajustes salariais de funcionários, custos de manutenção e tarifas de serviços públicos. Estar atento a esses fatores permite que os condôminos compreendam a necessidade de ajustes na taxa condominial e participem ativamente na busca por soluções para otimizar custos sem comprometer a qualidade dos serviços.

Por fim, a gestão financeira do condomínio é uma responsabilidade compartilhada entre gestores e moradores. Quando todos compreendem a dinâmica das despesas e se comprometem com uma postura participativa, o condomínio se torna não apenas um espaço funcional, mas também um ambiente mais harmonioso e valorizado.

Que este e-book seja um guia para aprofundar seu conhecimento e inspirar práticas mais transparentes e colaborativas no seu condomínio.

ALÉM DESTES, CONHEÇA OUTROS E-BOOKS:



SIGA-NOS NO INSTAGRAM
E BAIXE JÁ O SEU

 @MAXSINDICOSOFICIAL



