

UNIVERSIDADE FUMEC
FACULDADE DE CIÊNCIAS HUMANAS, SOCIAIS E DA SAÚDE
Programa de Pós-Graduação stricto sensu em Direito

PAULO VIANA CUNHA

HERMENÊUTICA E TRANSDISCIPLINARIEDADE
NOS ORÇAMENTOS DOS CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS BRASILEIROS

Professor Orientador Doutor César Augusto de Castro Fiuza

BELO HORIZONTE

2019

PAULO VIANA CUNHA

**HERMENÊUTICA E TRANSDISCIPLINARIEDADE
NOS ORÇAMENTOS DOS CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS BRASILEIROS**

Dissertação apresentada ao Programa de Mestrado Acadêmico em Direito (*stricto sensu*) da Faculdade de Ciências Humanas, Sociais e da Saúde da Universidade FUMEC, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Direito.

Área de concentração: Instituições sociais, direito e democracia.

Linha de pesquisa: Autonomia Privada, Regulação e Estratégia

Orientador: Professor Doutor César Augusto de Castro Fiuza

Belo Horizonte

2019



FUMEC

Dissertação intitulada "HERMENÊUTICA E
TRANSDICIPLINARIDADE NOS ORÇAMENTOS DOS
CONDOMÍNIOS EDÍLIOS BRASILEIROS" autoria de PAULO
VIANA CUNHA, aprovada pela banca examinadora
constituída pelos seguintes professores:

Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiúza – Universidade FUMEC
(Orientador)

Prof. Dr. Cássio Augusto Barros Brant – NEWTON PAIVA
(Examinador Externo)

Prof. Dr. Vitor Amaral Medrado – PUC MINAS
(Examinador Externo)

Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiúza
Coordenador do Programa de Mestrado em Direito
da Universidade FUMEC

Belo Horizonte, 30 de outubro de 2019.

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

C972h Cunha, Paulo Viana, 1964-
Hermenêutica e transdisciplinariedade nos orçamentos em
condomínios edifícios brasileiros / Paulo Viana Cunha. - Belo
Horizonte, 2019.
117 f.: il. ; 29,7 cm

Orientador: César Augusto de Castro Fiuza
Dissertação (Mestrado em Direito), Universidade
FUMEC, Faculdade de Ciências Humanas, Sociais e da Saúde,
Belo Horizonte, 2019.

1. Condomínios - Normas. 2. Orçamento. 3. Hermenêutica
(Direito). I. Título. II. Fiuza, César Augusto de Castro. III.
Universidade FUMEC, Faculdade de Ciências Humanas,
Sociais e da Saúde.

CDU: 657.3

AGRADECIMENTOS

Apenas palavras não podem expressar e retribuir todo ao amor e gratidão que sinto, mas, mesmo assim, devem ser ditas.

Agradeço a Deus pela vida e pela oportunidade de conhecer e conviver com tantas pessoas de alma grandiosa, que utilizam seu precioso tempo para melhorar a vida de outras pessoas e nos iluminam com seu exemplo.

Agradeço aos meus pais, José Paulo e Mirtes, pelo amor e carinho que sempre me dedicaram, o que muito contribuiu para que eu me mantivesse nesta caminhada.

A minha esposa Jussara pelo amor, carinho e companheirismo em todos os momentos.

Aos meus filhos João Victor e Sophia, pelo incentivo e pela paciência, por perdoar a minha frequente ausência, para quem procurei sempre ser um exemplo de retidão moral e de dedicação aos estudos e ao trabalho.

Aos meus irmãos, familiares e amigos, pelos revigorantes momentos compartilhados, que muito contribuíram para restaurar o ânimo para prosseguir na caminhada.

Ao meu tio Luiz Soares Vianna, nos seus 100 anos de vida, cujo exemplo muito me inspirou, para que me mantivesse sempre na busca pelo aprimoramento do aprendizado.

Ao professor Dr. César Augusto de Castro Fiuza, não somente pela inestimável ajuda na confecção deste estudo, mas principalmente pelo exemplo como ser humano e como acadêmico, que nos inspira a trilhar o caminho da busca pela excelência.

A todos os professores e professoras que me acompanharam ao longo da vida, e que com o brilho de suas almas iluminaram a escuridão do meu caminho.

Aos colegas advogados, pelas inestimáveis lições profissionais e humanas vivenciadas nestes anos de labuta, exemplos de elevada bondade, educação, caráter e tolerância.

Aos meus demais colegas, sócios, parceiros, colaboradores, clientes e todas as demais pessoas que estiveram ao meu lado nestes anos da minha carreira profissional, tornando possível o meu sustento e a manutenção do meu aprimoramento intelectual e cultural.

A todas as demais pessoas que contribuíram, cada um à sua maneira, para a conclusão de mais essa etapa de vida.

Obrigado a todos de coração!

Que este trabalho não seja somente um dia a mais de minha vida ou fique eternamente perdido numa prateleira de biblioteca, mas que possa ser luz na vida de alguém.

Todos sabemos que cada dia que nasce é o primeiro para uns e será o último para outros e que, para a maioria, é só um dia mais.

José Saramago

RESUMO

O conhecimento jurídico não está restrito aos livros de direito e ao acervo legal e jurisprudencial de um povo, mas como ciência social aplicada à organização e harmonização da vida das coletividades, capaz de espelhar a regra moral e as aspirações e opções políticas e ideológicas de uma sociedade em um conjunto de princípios e normas traduzidas em leis, não prescinde do profundo entendimento do fato social interpretado a partir estado da arte da técnica, sem jamais dispensar as lições da sabedoria popular para a sua aplicação. Como todo produto do engenho humano, o direito aplicável a um determinado caso concreto parte do conhecimento da cultura da comunidade em exame, que desafiam a capacidade de utilizar dos conhecimentos originados da filosofia linguística, materializados pela hermenêutica, técnica interpretativa que se aplica à interpretação de tudo que nos rodeia, seja um fato, uma obra de arte, um escrito religioso ou um texto legal. Assim, para que o direito seja conhecido e aplicado, além do conhecimento jurídico, também é necessário ao intérprete um conhecimento transdisciplinar, que desborda os limites do direito e das leis para se valer de outros saberes necessários à compreensão do fato social. A elaboração e execução de orçamentos anuais de receitas e despesas de condomínios edilícios no Brasil exige a capacidade de interpretação sistemática da legislação, com o uso da analogia em suprimento às lacunas legais, além dos princípios e fundamentos de outros ramos do direito e de normas paralegais, originadas de outros ramos do conhecimento, tais como a engenharia e a contabilidade.

Palavras-chave: Hermenêutica; Transdisciplinariedade; Orçamento; Condomínio; Normas; Engenharia; Contabilidade.

ABSTRACT:

Legal knowledge is not restricted to law books and to the legal and jurisprudential acquis of a people, but as a social science applied to the organization and harmonization of the life of collectivities, capable of mirroring the moral rule and the political and ideological aspirations and options of a society in a set of principles and norms translated into laws, does not dispense with the deep understanding of the social fact interpreted from the state of the art of technique, without ever dispensing the lessons of popular wisdom for its application. Like any product of human ingenuity, the law applicable to a specific case is based on the knowledge of the culture of the community in question, which challenges the capacity to use knowledge originated from linguistic philosophy, materialized by hermeneutics, an interpretative technique that applies to the interpretation of everything that surrounds us, whether it be a fact, a work of art, a religious writing or a legal text. Thus, in order for the law to be known and applied, in addition to legal knowledge, it is also necessary for the interpreter to have a transdisciplinary knowledge that goes beyond the limits of the law and the laws to use other knowledge necessary to understand the social fact. The elaboration and execution of annual budgets of income and expenses of condominiums in Brazil requires the capacity of systematic interpretation of the legislation, with the use of analogy to fill legal gaps, in addition to the principles and foundations of other branches of law and paralegal norms, originating from other branches of knowledge, such as engineering and accounting.

Keywords: Hermeneutics; Transdisciplinarity; Budget; Condominium; Standards; Engineering; Accounting.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 HERMENÊUTICA E TRANSDISCIPLINARIEDADE	14
3 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO	24
3.1 CARACTERIZAÇÃO	24
3.2 INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO.....	25
3.3 CONSTITUIÇÃO / CONVENÇÃO	26
3.4 REGIMENTO INTERNO	27
3.5 ASSEMBLEIA GERAL	28
3.6 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS	29
4 O ORÇAMENTO NAS ORGANIZAÇÕES	31
5 UTILIZAÇÃO DA CONTABILIDADE GERENCIAL E FINANCEIRA EM ORÇAMENTOS	35
6 ORÇAMENTO PÚBLICO NO BRASIL	39
7 ORÇAMENTOS EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS	44
7.1 A RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO	45
7.2 A ELABORAÇÃO E O CONTEÚDO DOS ORÇAMENTOS	47
7.3 CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO PREDIAL	50
7.4 APROVAÇÃO E EXIGIBILIDADE	54
8 PESQUISA EMPÍRICA QUANTITATIVA	60
9 CONCLUSÃO	70
REFERÊNCIAS	72
ANEXO A	78
ANEXO B	110

1 INTRODUÇÃO

O grande desenvolvimento econômico e social brasileiro experimentado nas últimas décadas atraiu cada vez mais pessoas a viver em cidades e provocou o seu crescimento descontrolado, extrapolando os projetos de desenvolvimento urbano e levando as pessoas de classes sociais menos abastadas a morar em aglomerações situadas nas periferias ou em áreas impróprias, em habitações sem as mínimas condições de habitabilidade e dignidade, gerando graves problemas sociais e humanos que dão causa ao crescimento dos índices de violência.

De outro lado, aqueles cidadãos que conseguiram se inserir na economia produtiva, com meios suficientes para prover para si e seus familiares moradia digna, cada vez mais tem optado por habitar os condomínios verticais ou horizontais, por razões diversas, dentre as quais o menor custo de aquisição e manutenção, além da maior segurança que a vida condominial proporciona.

Mas vida em condomínios desafia seus ocupantes a conviver muito próximos, uns dos outros, o que inexoravelmente provoca diversos conflitos, por divergências de entendimentos, opiniões, objetivos, preferências, prioridades e interesses, dentre outras.

Para mitigar os conflitos que ocorrem entre os condôminos, o legislador brasileiro criou em 1964 a lei de Condomínios e Incorporações, Lei 4.591/1964, que estabeleceu em seus arts. 1º ao 27º, diversas regras de convivência entre os coproprietários, bem como a gestão compartilhada da propriedade, exercitada pelo voto nas assembleias gerais, além da representação do condomínio pelo síndico, a quem atribuiu diversas obrigações e responsabilidades.

Tal legislação foi parcialmente derogada pelos arts. 1.331 a 1.358, do Código Civil brasileiro em vigor, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que inovou em algumas questões, especialmente ao estabelecer, no inciso IV, do art. 1.348, marco teórico desta pesquisa, o dever ao Síndico de elaborar anualmente o orçamento da receita e da despesa do condomínio, relativa a cada ano, para deliberação da Assembleia Geral Ordinária.

Mas no momento de elaborar o orçamento das contas, os Síndicos dos condomínios edilícios se veem em uma situação constrangedora, diante da ausência de uma regulamentação específica que estabeleça e oriente a forma em que deve ser organizado o orçamento das receitas e das despesas.

Por outro lado, a Lei de Introdução ao Código Civil, Decreto Lei 4.657/1942, cuja denominação foi alterada recentemente para Lei de Introdução às Normas do Direito

Brasileiro, pela Lei 12.376/2010 e, que abrange princípios determinativos da aplicabilidade das normas, questões de hermenêutica jurídica relativas ao direito privado, estabelece no seu art. 4º, o uso supletivo da analogia, dos costumes e dos princípios gerais do direito, diante da omissão legal.

Este ensaio buscará verificar a existência e identificar normas legais e paralegais aplicáveis à solução deste problema, bem como a fundamentação jurídica da sua utilização, ou seja, verificar a possibilidade de justificar com base na hermenêutica e na transdisciplinaridade, a viabilidade de importar disposições de legislações extravagantes e conhecimentos de outras ciências para solucionar o problema.

A correta gestão dos recursos do condomínio, especialmente pela elaboração do orçamento anual das receitas e despesas, e da prestação de contas, pode prevenir desentendimentos e conflitos entre os condôminos e o administrador.

A presente pesquisa é de caráter exploratório/explicativo e, tem como objetivo geral concreto explicitar e debater aplicabilidade do uso de normas importadas de outras legislações e normas originadas de outros ramos do conhecimento humano para solucionar a lacuna legal apontada, bem como sua justificação com base na hermenêutica e na transdisciplinaridade, ou seja, investigar se a elaboração dos orçamentos prescindem de forma específica ou se devem ser realizados segundo uma interpretação analógica e sistemática do conjunto da legislação, em cotejo com conhecimentos transdisciplinares originados de outras ciências.

Como objetivos específicos destacam-se: 1) Analisar o disposto no inciso IV, do art. 1.348, do Código Civil brasileiro, quanto a obrigação do síndico de providenciar o orçamento das receitas e despesas dos condomínios edilícios e, a forma e modo de elaboração destes orçamentos; 2) Verificar as soluções indicadas pela Hermenêutica Jurídica para solucionar as lacunas da lei. 3) Identificar no ordenamento Pátrio e em outras ciências, possíveis soluções para a lacuna legal.

Para responder a estes questionamentos serão utilizados métodos: Exploratório, para conhecer, identificar, levantar e descobrir; descritivo para caracterizar, descrever e traçar, determinar; e, o método Explicativo para analisar, avaliar, verificar, explicar, os institutos do direito e de outras ciências aplicáveis à solução do problema.

Trata-se de pesquisa na linha de Direito Privado, relativa à Autonomia privada, regulação e estratégia, de caráter exploratório/explicativo, intuitiva, dogmático jurídica, bibliográfica e legislativa, que buscará como instrumentos e fontes para a coleta de dados a legislação, a doutrina e a jurisprudência dos Tribunais brasileiros.

Para a coleta de dados, consistente em pesquisa bibliográfica, será feita seleção das leituras por critério seletivo e crítico, com fichamento.

Até o momento do projeto foi visitada somente a biblioteca doméstica do Autor, mas, planeja visitar outras as bibliotecas, especialmente a da FUMEC durante a elaboração do trabalho final. Utilizar-se-á também pesquisa de artigos e livros disponíveis na internet.

O tema problema tem foco em relacionar a necessidade de utilização de uma hermenêutica mais aberta, complementando as disposições da legislação com a aplicação de princípios fundamentais e gerais do direito, além de fazer uma interpretação sistemática para adotar disposições de outras legislações especiais, além de uma visão holística e transdisciplinar, em suprimento da lacuna legislativa que se omite em fixar regras para a elaboração do orçamento anual das despesas e das prestações de contas em condomínios edilícios.

A hipótese a ser investigada será a de constatar se a legislação estabelece ao interprete que utilize a analogia, os costumes e os princípios gerais do direito para suprir suas lacunas, buscando identificar e qualificar as legislações aplicáveis, defendendo ainda a necessidade de utilização de institutos e conhecimentos de outras áreas do conhecimento humano, tais como a administração e a contabilidade, para desempenhar de modo científico a tarefa imposta pela legislação condominial.

Realizar-se-á também uma pesquisa empírica, quantitativa, cujo objetivo é verificar a frequência em que são realizados ou não os orçamentos pelos síndicos e administradores de condomínios edilícios, bem como quantificar as possíveis falhas de execução mais comuns.

O questionário será encaminhado a síndicos de condomínios edilícios e, os resultados da pesquisa quantitativa serão apresentados na forma numérica direta, sem qualquer tratamento estatístico, uma vez que se trata apenas de um elemento ilustrativo e não o foco principal desta pesquisa.

Assim, é inegável a importância do conhecimento transdisciplinar para instrumentalizar o jurista com os elementos necessários a formar um convencimento lógico racional sobre as questões de fato e a correta aplicação do direito nos casos concretos.

Como se verá a seguir, a elaboração de orçamentos em condomínios edilícios consiste em atividade tipicamente transdisciplinar, posto que sua elaboração com a utilização de conhecimentos de diversas áreas, tais como: direito, administração, contabilidade e engenharia civil, propiciará um ganho substancial de qualidade.

2 HERMENÊUTICA E TRANSDISCIPLINARIEDADE

Para um melhor entendimento da realidade é fundamental compreender que o conhecimento e a ciência não são mais concebidos como absolutos, não estão restritos à decodificação de textos ou interpretação dos fatos a partir de uma única referência disciplinar, mas estão dispersos em múltiplos saberes que compõem o atual estado da arte do conhecimento humano.

A vida nos condomínios edilícios gera grande aproximação entre pessoas muito diferentes, impondo ao grupo resolver coletivamente problemas complexos, para os quais o conhecimento unidisciplinar ou a simples interpretação literal dos textos legais não se mostram suficientes, o que pode levar a conflitos de entendimento, visões e opiniões entre os comunheiros.

Um exemplo é a necessidade de se planejar as despesas futuras, para fazer o seu rateio de forma a possibilitar a previsibilidade dos valores a serem arrecadados, para permitir que cada um dos condôminos possa se programar para fazer as respectivas contribuições e, assim, reduzir o risco de inadimplência.

Como pode o síndico executar tal tarefa se o texto legal não especifica uma forma específica para a elaboração do orçamento?

Como predeterminar as despesas necessárias de manutenção e conservação predial, a periodicidade de execução de alguns serviços e obras?

Daí a necessidade de se utilizar ferramentas disponíveis na hermenêutica e conhecimentos transdisciplinares, que vão além do direito, para abarcar disciplinas da Contabilidade e da Engenharia Civil, estas aptas a indicar caminhos para solucionar tais indagações.

Este contexto revela a necessidade de buscar conhecer os elementos que compõem a realidade considerando a sua complexidade, as múltiplas informações que tornam possível chegar mais perto da verdade, que constitui a solução mais adequada aos problemas humanos hodiernos.

Há muitos anos atrás, o ser humano percebeu a necessidade de sobrelevar sua tendência natural de acreditar que a realidade corresponderia exatamente ao que era captado por seus sentidos, o que viria a ser posteriormente denominado dogmatismo (CHAUI, 1997, p. 94), e iniciou a procura por um caminho para melhor compreender o universo que o cerca.

O homem passou então a duvidar do que via, ouvia e sentia, bem como de suas próprias ideias e opiniões, além das opiniões e crenças consolidadas em sua sociedade, até mesmo das verdades estabelecidas por antigas concepções mitológicas ou religiosas, dando gênese ao raciocínio lógico, ou seja, à razão (FLORIDO, 1999, p. 5-15).

Desde o seu surgimento, sucederam-se diversas correntes de pensamento filosófico, dentre as quais: o Inatismo (Platão e Descartes) afirma que se nasce trazendo na íntima inteligência não só os princípios racionais, mas também algumas ideias verdadeiras e, o Empirismo (Bacon, Locke, Berkeley e Hume), para os quais a razão, com seus princípios, procedimentos e ideias, é adquirida por meio da experiência, dentre outras (CHAUI, 1997, p. 69-73).

A concepção empirista entende que “a ciência é uma interpretação dos fatos baseada em observações e experimentos que permitem estabelecer induções e que, ao serem completadas, oferecem a definição de objeto, suas propriedades e suas leis de funcionamento” (CHAUI, 1997, p. 252).

Os empiristas concebem a ciência como articulação intelectual hipotético-indutiva, isto é, na qual se apresentam suposições sobre o objeto, para então se realizar observações e experimentos e, assim, se alcançar a definição dos fatos, suas leis, suas propriedades, seus efeitos posteriores e previsões (CHAUI, 1997, p. 252).

Veio então Immanuel Kant e negou que os inatistas e empiristas estivessem certos e que fosse possível conhecer a realidade em si das coisas e que a razão possuísse conteúdos inatos, mostrando que os conteúdos dependem da experiência, mas também negou que a experiência fosse a causa da razão, ou que esta fosse adquirida, por possuir formas e estruturas inatas, dando prioridade ao sujeito do conhecimento, enquanto os empiristas e inatistas davam prioridade ao objeto do conhecimento (CHAUI, 1997, p. 81-82).

Georg Wilhelm Friedrich Hegel revolucionou o pensamento ocidental ao criticar as teorias anteriores, dizendo ser a razão histórica, uma vez que as ideias só seriam racionais e verdadeiras se fossem intertemporais, perenes, eternas, as mesmas em todo tempo e lugar, sendo a verdade que se altera com o tempo e lugar consistente em mera opinião, que pertence ao campo da experiência sensorial, pessoal, psicológica, instável (CHAUI, 1997, p. 80).

Desenvolveram-se as três principais concepções de ciência (CHAUI, 1997, p. 252-253):

- a Racionalista, que se estende dos gregos até o final do século XVII, que afirma que a ciência é um conhecimento racional dedutivo e demonstrativo capaz de provar a verdade

necessária e universal;

- a Empirista que vai da medicina grega e Aristóteles até o final do século XIX, e que entende a ciência como interpretação dos fatos baseada em observações e experimentos;

- a Construtivista, iniciada no século XX, que considera a ciência uma construção de modelos explicativos para a realidade e não uma representação da própria realidade, na qual o conhecimento é aproximativo e corrigível, de modo que considera como científico o conhecimento que: - tenha coerência com os princípios que orientam a teoria; - concebido em modelos construídos com base na observação e experimentação; - e cujos resultados possam alterar os modelos construídos e os próprios princípios da teoria, corrigindo-a.

Paralelamente, enquanto se desenvolvia a ideia do que seria a ciência e o raciocínio lógico, o ser humano foi desenvolvendo, pouco a pouco, uma técnica fundamentada na concepção empirista da ciência, que tem como objetivo ordenar e orientar a interpretação de tudo que é informado pela linguagem, cujo conjunto se denomina hermenêutica.

Modernamente se desenvolveu a ideia de que utilizando um determinado método, a hermenêutica jurídica, o exegeta encontraria sempre a verdade contida no texto legal, ou seja, faria a correta interpretação da lei (FRANÇA, 1999, p. 3).

Essa visão moderna da hermenêutica foi construída a partir da concepção iluminista, possibilitando o estabelecimento de diversos métodos de interpretação. Assim, “é de se considerar que o meio normal de integração do direito é a aplicação das regras da hermenêutica à interpretação da lei e a posterior adequação do resultado ao caso concreto” (FRANÇA, 1999, p. 40).

Hermenêutica “é definida pelo Dicionário Oxford como uma ramificação do conhecimento que lida com a interpretação, especialmente da Escritura ou textos literários” (LOWN, 2007, p. 21)

Aurélio Buarque define hermenêutica como interpretação do sentido das palavras, interpretação dos textos sagrados e, como a arte de interpretar leis (FERREIRA, 1975, p. 724).

A Hermenêutica Jurídica, por seu turno, consiste no meio ou modo por que se devem interpretar as leis, a fim de que se tenha delas o exato sentido ou o fiel pensamento do legislador, ou seja, são os princípios e regras utilizadas para interpretação do texto legal, que não se restringe ao esclarecimento de pontos obscuros, mas toda a elucidação da exata compreensão da regra jurídica a ser aplicada nos casos concretos, onde interpretar é também expor, dar sentido, dizer o fim, significar o objetivo (SILVA, 2000, p. 396).

Hans Kelsen sustentou que o uso correto da teoria da interpretação levaria o intérprete da lei, aplicada ao caso concreto, a uma única solução correta (ajustada), e que a “justeza” (correção) jurídico-positiva desta decisão é fundada na própria lei (KELSEN, 2006, p. 391), mas afirmou também:

Só que, de um ponto de vista orientado para o Direito positivo, não há qualquer critério com base no qual uma das possibilidades inscritas na moldura do Direito a aplicar possa ser preferida à outra. Não há absolutamente qualquer método – capaz de ser classificado como de Direito positivo – segundo o qual, das várias significações verbais de uma norma, apenas uma possa ser destacada como “correta” – desde que, naturalmente, se trata de significações possíveis: possíveis no confronto de todas as outras normas da lei ou da ordem jurídica (KELSEN, 2006, p. 391).

Conclui o mesmo Autor que até aquele momento a jurisprudência tradicional não havia conseguido decidir o conflito entre a vontade do legislador e expressão verbal da norma, em favor de uma ou de outra, por uma forma objetivamente válida (KELSEN, 2006, p. 391-392).

Paulo Caliendo aponta três tipos distintos de interpretação jurídica, conforme o modelo de pensamento jurídico adotado: conceitualista, normativista e sistemático:

O pensamento conceitualista adota um modelo silogístico de interpretação, dominado pelo formalismo jurídico e pela concepção de que a tarefa interpretativa se caracteriza como sendo uma tarefa lógico-dedutiva. O modelo de solução decorre da compreensão fechada do sistema e de um tipo de coerência material rígida do raciocínio jurídico, de tal forma que não existem lacunas ou casos difíceis no Direito. O próprio sistema jurídico contém todas as respostas aos problemas do sistema, de tal modo que um problema sem solução dedutível não pode ser considerado um problema jurídico. Neste caso o juiz está submetido ao conjunto de axiomas e conceitos gerais da ciência do Direito. [...]

Para o pensamento normativista existe uma forte discricionariedade judicial em que ao juiz é autorizado preencher de sentido a norma jurídica, nos limites de sua moldura normativa. Assim, permite-se ao juiz solucionar o caso concreto com as suas preferências pessoais de natureza ética, política ou ideológica, desde que tais escolhas estejam inseridas no interior da moldura normativa. Os casos difíceis são sempre solucionados pelos juízes com base na discricionariedade judicial.

Por sua vez no pensamento sistemático os requisitos de coerência necessária e suficiente (“sufficient”), ou seja, um requisito essencial na interpretação e aplicação do Direito. Segundo Dworkin, o Direito deve ser entendido como uma voz organizada e coerente (‘community of principle’); ou seja, uma comunidade de membros que entende estar governada por princípios comuns (“common principles”), isto é, capaz de apresentar uma justificação normativa geral. Existem casos difíceis e estes devem ser resolvidos conforme o sistema jurídico, mas respeitando as possibilidades de solução que emergem das conexões valorativas, decorrentes do caso concreto (CALIENDO, 2013, p. 206/207).

Paulo Caliendo leciona a importância da interpretação sistemática e das regras para solucionar conflitos entre normas e princípios jurídicos:

A interpretação tópico-sistemática, defendida especialmente por Juarez Freitas, caracteriza-se por hierarquizar prudencialmente princípios, regras e valores, realizando um redimensionamento do problema das antinomias entre princípios e regras, de tal modo que os princípios ocupam o papel de cúpula do sistema. Desse modo, esta forma de interpretação irá igualmente ressaltar a importância da solução

adequada ao caso concreto. Desse modo, as regras apresentam uma densificação de princípios (normas de fundamento) e carregam valores. Assim, se houver o conflito entre uma norma de conduta descrita (regra) e uma norma que fundamenta condutas necessárias (princípios), o conflito irá ser deslocado para o fundamento (princípio) da regra sobre uma conduta e a norma de fundamento de condutas necessárias (princípio). Se esses fundamentos ou princípios ainda estiverem no mesmo nível ou não se possa solucionar o seu conflito, então caberá ao intérprete verificar os fundamentos dos fundamentos, ou seja, os valores normativos que o ordenamento jurídico tenta proteger por meio de normas jurídicas. Assim, caberá ao intérprete proceder a escolhas axiológicas com base no sistema constitucional (CALIENDO, 2013, p. 223).

Carlos Maximiliano ensina que a hermenêutica clássica, além de dividir a interpretação, quanto a sua origem, em autêntica e doutrinal, também a decompunha, conforme os elementos de que se servia, em gramatical e lógica, e que, a interpretação exercita-se por vários processos, no parecer de uns; aproveita-se de elementos diversos, na opinião de outros: o gramatical, ou melhor, filológico; e o lógico, subdividido este, por sua vez, em lógico propriamente dito, e social, ou sociológico (MAXIMILIANO, 1999, p. 106).

Carlos Maximiliano destaca que o intérprete não pode ignorar a prevalência da lei e princípios sobre os costumes:

Como o papel do hermeneuta é de dar vida aos textos, fazê-los eficientes em toda a sua plenitude, revelar, não só o sentido, mas também o alcance integral dos mesmos, jamais poderia exercer tarefa semelhante como lançar mão de costumes cuja vigência importasse, de fato, na queda do valor imperativo das normas, escritas ou cientificamente estabelecidas. Por isso, nem sequer para o efeito imperativo se admitem usos inveterados, ou práticas consuetudinárias, em antagonismo com a lei, ou com os princípios fundamentais do Direito (MAXIMILIANO, 1999, p. 193).

Entretanto, diante de omissão legislativa, o intérprete pode se valer da analogia, que consiste na operação de se utilizar a técnica da inferência para concluir sobre a aplicação de uma solução legal para um caso não previsto, como nos ensina Carlos Maximiliano:

Analogia, no sentido primitivo, tradicional, oriundo da Matemática, é a semelhança de relações. [...] Passar, por inferência, de um assunto a outro de espécie diversa é raciocinar por analogia. Esta se baseia na presunção de que duas coisas que têm entre si um certo número de pontos de semelhança possam consequentemente assemelhar-se quanto a um outro mais. [...] Os fatos de igual natureza devem ser regulados de modo idêntico. Ubi eadem legis ratio, ibi eadem legis dispositio; 'onde se depare razão igual à da lei, ali prevalece a disposição correspondente, da norma referida': era o conceito básico da analogia em Roma. O uso da mesma justifica-se, ainda hoje, porque atribui à hipótese nova os mesmos motivos e o mesmo fim do caso contemplado pela norma existente (MAXIMILIANO, 1999, p. 206).

Esclarece ainda o mesmo o Autor:

Existe um dispositivo legal; surge uma dúvida não resolvida diretamente pelo texto explícito; decide o juiz orientado pela presunção de que o desenvolvimento de um preceito leve a verdadeiros corolários jurídicos, a consequência que tenham moral afinidade com a norma positiva; aplica ao caso novo a regra fixada para outro, semelhante àquele (MAXIMILIANO, 1999, p. 209).

E completa o mesmo Autor:

A analogia legis apoia-se em uma regra existente, aplicável a hipótese semelhante na essência; a analogia juris lança mão do conjunto de normas disciplinadoras de um instituto que tenha pontos fundamentais de contato com aquele que os textos positivos deixaram de contemplar. A primeira encontra reservas de soluções nos próprios repositórios de preceitos legais; a segunda, nos princípios gerais de Direito (MAXIMILIANO, 1999, p. 210-211).

A analogia se viu positivada no direito Pátrio no art. 4º da Lei de Introdução as Normas do Direito Brasileiro (LINDB) (BRASIL, 1942), que fixou o entendimento majoritário de que para resolver uma lacuna legal, o Juiz deve utilizar da analogia, dos costumes e dos princípios, fazendo a integração de uma outra legislação aplicável a um caso parecido, ou de um costume ou hábito coletivo ou, caso não haja uma destas alternativas, na falta de outra solução, promover a integração por princípio, utilizando dos princípios gerais do direito.

Gico Junior ensina que:

[...] diante do problema jurídico da indeterminação e a incapacidade de resolvê-lo usando qualquer método científico, alguns filósofos como, por exemplo, Dworkin e Alexy, tentaram argumentar que, em tais casos, a solução jurídica viria pelo exercício de ponderação de princípios, que já estariam previstos na Constituição e, em alguns casos, sequer nela (GICO JUNIOR, 2017, p. 21).

Para esta linha de pensamento, o ordenamento jurídico seria composto por regras e princípios, sendo que as primeiras se aplicariam por subsunção enquanto os segundos se aplicariam por ponderação.

Essa abordagem encontrou forte acolhida no Brasil, onde ficou conhecida sob várias alcunhas, entre elas neoconstitucionalismo, nova interpretação constitucional, pós-positivismo e normatividade dos princípios.

A utilização indiscriminada da ponderação, mesmo diante de uma não omissão da lei, causa grande insegurança jurídica ao justificar decisões judiciais dissonantes do texto legal, conferindo ampla liberdade para o intérprete entender em qualquer direção, o que mina o caráter de racionalidade e cientificidade do direito, na busca da verdade e da justiça.

Isso porque, conforme a lição de Gico Junior:

A ponderação não é um procedimento racional de aplicação de normas, mas sim um recurso retórico, travestido de bela linguagem, que é útil para justificar qualquer decisão judicial, não importa qual. A chamada ponderação de princípios não tem qualquer precisão capaz de limitar o julgador e sua estrutura é vazia de conteúdo, sendo seu resultado apenas o reflexo da subjetividade, ideologia e preferências do julgador (GICO JUNIOR, 2017, p. 21).

Em outro giro, importante destacar as lições de Gadamer, extraídas da obra de Chris

Lown, a verdade não é um método, mas simplesmente aquilo que acontece no diálogo, na fusão dos horizontes dos participantes. Atos de interpretação são dialógicos, uma conversação constante, dentro da tradição. O intérprete projeta o significado provisional, mas estes são desarranjados e redefinidos quando os próprios preconceitos do intérprete são questionados pelo horizonte do texto ou do parceiro no diálogo. Gadamer esclarece que os significados nunca podem ser completos (LOWN, 2007, p. 13-14).

Uma outra consequência da ‘fusão dos horizontes’ de Gadamer é que um relacionamento redefinido com o passado. Se todo entendimento é diálogo, então é tanto uma conversa com o passado quanto com o futuro. Portanto, o passado não é um ‘país estrangeiro’, mas um efeito contínuo no presente, como uma língua contemporânea e um trabalho de antiguidade, juntos, dentro de uma tradição comum (LOWN, 2007, p. 13-14).

Luiz Carlos de Assis destaca a evolução da ideia de ciência, desde o empirismo até a concepção pós-moderna, tecendo duras críticas às regras e métodos utilizados nas pesquisas nas ciências naturais, e que são impostos às ciências humanas, imputando a essa prática a causa de inúmeros problemas sociais existentes. (ASSIS JUNIOR, 2001, p 246-247).

Dividindo a ciência em moderna e pós-moderna, afirma Assis que enquanto a ciência moderna simboliza o salto quantitativo do conhecimento do senso comum para o conhecimento científico, a ciência pós-moderna representa o salto mais importante do conhecimento científico para o conhecimento do senso comum. A ciência pós-moderna estaria caracterizada justamente por ser um novo paradigma no campo da pesquisa, cujo norte deixa de ser apenas o conhecer por conhecer para trilhar o caminho do conhecimento compartilhado, útil, social (ASSIS JUNIOR, 2001, p. 246-247).

Assim, a ciência social será:

sempre uma ciência subjetiva e não objetiva como as ciências naturais; tem de compreender os fenômenos sociais a partir das atitudes mentais e do sentido que os agentes conferem às suas ações, para o que é necessário utilizar métodos de investigação e mesmo critérios epistemológicos diferentes dos correntes nas ciências naturais, métodos qualitativos em vez de quantitativos, com vista à obtenção de um conhecimento intersubjetivo, descritivo e compreensivo, em vez de um conhecimento objetivo, explicativo e nomotético (SOUSA SANTOS, 1995, p. 22).

Edgar Morin percebendo que a lógica não é absoluta, defende que se está atravessando a “era da complexidade” (MORIN, 2013, p. 567), na qual reconhece a incerteza do conhecimento e a necessidade de rever os seus princípios organizadores para libertar o pensamento da lógica:

[...] para enfrentarmos o desafio da complexidade, precisamos de princípios organizadores do conhecimento.

[...] Como a complexidade reconhece a parcela inevitável de desordem e de

eventualidade em todas as coisas, ela reconhece a parcela inevitável de incerteza no conhecimento. É o fim do saber absoluto e total. A complexidade repousa ao mesmo tempo sobre o caráter de “tecido” e sobre a incerteza. Eis dois desafios de importância capital. O princípio da separação não morreu, mas é insuficiente. É preciso separar, distinguir, mas também é necessário reunir e juntar. O princípio de ordem não morreu, é preciso integrá-lo na dialógica ordem-desordem-organização. Quanto ao princípio da redução, encontra-se morto, porque jamais chegaremos ao conhecimento de um todo a partir do conhecimento dos elementos da base. O princípio da lógica dedutivo-identitária deixou de ser absoluto, e é preciso saber transgredi-lo.

[...] Percebemos, portanto, que o poder de nossa lógica não é absoluto e que para pensar é preciso ser capaz de transgredi-la e depois voltar a ela para fazer verificações segmentárias; do mesmo modo, não devemos nos tornar prisioneiros daquilo que para muitos continua sendo uma verdadeira coleira mental: o princípio do meio termo. A lógica deve estar a serviço do pensamento e não o pensamento a serviço da lógica (MORIN, 2013, p. 564-567).

Há que se atentar para o fato de que todas as questões humanas são complexas e que todos os problemas estão intimamente interconectados e, por isso, é necessário desenvolver a consciência de que a crise que se vive é a da percepção, provocada pelos cientistas que fazem uma leitura parcial dos problemas, ao simplificar o que é complexo.

Portanto, para o entendimento dos fenômenos jurídicos não se pode ficar restrito ao literal sentido da norma, aos costumes ou aos princípios, mas deve alargar seus horizontes, buscando com auxílio da lógica, integrar o que se conhece, com outros saberes, originados de outras fontes, tanto jurídicas, como metajurídicas.

Nos últimos 400 anos o pensamento do homem, e por consequência todo o sistema social e educacional, tem sido orientado pelo cartesianismo idealizado por Descartes, que se baseia-se no que é objetivo e racional, e desconsidera a dimensão da vida e da cotidianidade, na qual a emoção, o sentimento, a intuição, a sensibilidade e a corporeidade exercem importante papel (SANTOS, 2005).

Esta forma de raciocinar provocou a fragmentação do conhecimento em disciplinas, de modo que cada ramo do saber se desenvolveu isoladamente, criando sua própria cultura de forma quase hermética, sem levar em consideração o conhecimento desenvolvido pelos demais ramos.

A solução que ora emerge de filósofos do direito seria pensar o direito a partir da transdisciplinaridade, que implica em compreendê-lo a partir de suas interações complexas (WIVIURKA, 2009).

A transdisciplinaridade é uma nova abordagem científica e cultural, uma nova forma de ver e entender a natureza, a vida e a humanidade, que busca a unidade do conhecimento para encontrar um sentido para a existência do universo, da vida e da espécie humana. Se a ciência moderna significou uma mudança radical no modo de pensar dos homens medievais, a

transdisciplinaridade, hoje, sugere a superação da mentalidade fragmentária, incentivando conexões e criando uma visão contextualizada do conhecimento, da vida e do mundo (SANTOS, 2005), constituindo, assim, uma oportunidade para a mudança do paradigma que organiza o raciocínio lógico do homem moderno.

Neste contexto, a transdisciplinaridade consiste na busca do sentido da vida correlacionando os diversos saberes (ciências exatas, humanas e artes) numa democracia cognitiva, na qual nenhum saber é mais importante que outro e todos são igualmente importantes (SANTOS, 2005).

A transdisciplinaridade possibilita o desbordamento das fronteiras epistemológicas de cada ciência disciplinar para construir um novo saber “através” das ciências, um conhecimento integrado em função da humanidade, resgatando as relações de interdependência entre as várias ciências, apoiando-se no fato de que a vida se constitui nas relações complexas mantidas pelo indivíduo com o meio ambiente (SANTOS, 2005).

Etimologicamente, o sufixo “trans” significa aquilo que está ao mesmo tempo entre as disciplinas, através das diferentes disciplinas e além de toda disciplina, remetendo à ideia de transcendência (WEBBER; HOHENDORF, 2014).

A compreensão do que consiste na transdisciplinariedade fica mais clara a partir da lição de Frederico de Andrade Gabrich:

O objetivo da transdisciplinariedade é a compreensão do mundo presente, para o qual se faz necessária a unidade do conhecimento, que subverte a lógica do pensamento cartesiano clássico, ao aceitar o fato de que o conhecimento está ao mesmo tempo entre as disciplinas, através das diferentes disciplinas e além de qualquer disciplina, e pressupõem a importância de todos os modos de conhecimento, de todas as culturas, religiões, ideias e ciências que convivem e se complementam continuamente e sistematicamente em vários níveis de realidade, se interessando pela dinâmica gerada pela ação de vários níveis de Realidade ao mesmo tempo (GABRICH, 2013).

Para Basarab Nicolescu a Transdisciplinaridade é a compreensão do mundo presente, para o qual um dos imperativos é a unidade do conhecimento:

Transdisciplinarity concerns that which is at once between the disciplines, across the different disciplines, and beyond all discipline. Its goal is the understanding of the present world, of which one of the imperatives is the unity of knowledge (NICOLESCU, 2005, p.4)¹.

Assim, é inegável a importância do conhecimento transdisciplinar para instrumentalizar o operador do direito com os elementos necessários a formar um

¹ A transdisciplinaridade diz respeito ao que é ao mesmo tempo entre as disciplinas, entre as diferentes disciplinas e além de toda a disciplina. Seu objetivo é a compreensão do mundo atual, do qual um dos imperativos é a unidade do conhecimento. (NICOLESCU, 2005, p. 4) (tradução livre)

convencimento lógico racional sobre as questões de fato e a correta aplicação do direito nos casos concretos.

Como será visto a seguir, a elaboração de orçamentos em condomínios edilícios consiste em atividade tipicamente transdisciplinar, posto que sua elaboração com a utilização de conhecimentos de diversas áreas, tais como: direito, administração, contabilidade e engenharia civil, propiciará um ganho substancial de qualidade.

3 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO

José Costa Loures e Tais Maria Loures Dolabela Guimarães apontam a distinção existente no Código Civil entre condomínio ordinário e condomínio edilício, bem como ressaltam a importância dos condomínios edilícios nos grandes aglomerados urbanos dos atuais dias, destacando que a voz unânime da doutrina o denomina propriedade horizontal, enquanto a lei especial o chama de condomínio de edificações (LOURES; GUIMARÃES, 2003).

3.1 CARACTERIZAÇÃO

No Brasil, o condomínio edilício, que se encontra regulamentado pelo Código Civil nos arts. 1.331 a 1.358A, ocorre em propriedade imobiliária fracionada em partes individuais e partes comuns que servem a essas, o que pode se dar em condomínios horizontais ou deitados, de casas ou de lotes, ou em condomínios verticais ou em pé, em se tratando de prédios composto por diversos andares.

Luiz Antônio Scavone Junior define condomínio edilício “como o conjunto de propriedades exclusivas em uma edificação considerada unitária, com áreas comuns que se vinculam às unidades autônomas (apartamentos, escritórios, lojas, cassas, garagens, etc.)” (SCAVONE JUNIOR, 2009, p. 775).

Caio Mário da Silva Pereira, referindo-se à Lei 4.591/1964, Lei de Condomínios e Incorporações, de sua autoria intelectual e derogada pelo Código Civil de 2002, denominou o condomínio edilício como “propriedade horizontal” e, esclareceu quanto sua abrangência:

A Lei n. 4.591 de 16 de dezembro de 1964, consignou a concepção moderna da propriedade horizontal. O seu art. 1º inscreve nesse regime toda edificação ou conjunto de edificações, de um ou de vários pavimentos, sem cogitar o número de peças de cada unidade e independentemente da sua natureza residencial ou não residencial. A Lei exige construção sob forma de unidades autônomas. Esta é uma *conditio legis*. É mister que cada unidade – apartamento residencial, sala ou conjunto de escritório, loja, sobreloja, vaga em edifício-garagem – constitua unidade autônoma, e deve ser tratada objetivamente como tal e assinalada por uma indicação numérica ou alfabética, para efeitos de identificação ou discriminação. Exige, ainda, a lei que a cada unidade corresponda uma quota ou fração ideal do terreno e das partes e coisas comuns, expressa matematicamente sob forma decimal ou ordinária (PEREIRA, 2014, p. 42-43).

Assim, o condomínio edilício se constitui por propriedades autônomas servidas por parte comum, notadamente, os acessos: portão, portaria, hall, elevadores, escadas, dentre

outros, bem como de partes comuns indispensáveis à edificação e uso das partes individuais, tais como: solo, estrutura do prédio, telhado, fachada, muros de divisa, tubulações de água e esgotamento sanitário, para raio, cabeamento de energia, dentre outros, além de áreas de fruição coletiva, tais como área de lazer, salão de festas, quadra, piscina, dentre outros.

Caio Mário da Silva Pereira ensina a complexidade da propriedade em condomínio edilício:

A propriedade horizontal é, portanto, um direito, que se configura com as suas linhas estruturais definidas, próprias, características, peculiares, na aglutinação do domínio e do condomínio; da propriedade individual e da propriedade comum, formando um todo indissolúvel, inseparável e unitário. Os direitos do comunitário sobre a sua unidade autônoma e sobre as partes comuns consideram-se então indivisíveis, não podendo ser cedidos separadamente (PEREIRA, 2014, p. 64).

Diferentemente do condomínio geral, constituído por diversos proprietários, o condomínio edilício pode pertencer a uma única pessoa, como por exemplo, quando o construtor, tendo finalizado a edificação, efetua o registro do ato de instituição do condomínio, junto ao cartório de registro de imóveis, que por sua vez dá gênese à individualização da propriedade das unidades autônomas, às quais passam a corresponder uma matrícula própria, distinta daquela do lote em que encontra-se a edificação.

Outra distinção notável entre o condomínio geral e o edilício (PEREIRA, 2014, p. 137), recai sobre a vedação ao coproprietário de dar posse, uso ou gozo a terceiros, sem o consentimento dos demais, existente no condomínio geral, que não se observa no condomínio edilício, uma vez que o proprietário da unidade autônoma pode livremente e sem o consentimento prévio dos demais condôminos, aliená-la, alugá-la ou emprestá-la a terceiros, o que implica também na cessão da composses sobre as áreas comuns.

3.2 INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

Instituir, segundo De Plácido e Silva, consiste no “ato de estabelecer, fixar ou formar alguma coisa, para que exercitem ou se cumpram as finalidades pretendidas ou as disposições impostas”, sendo que “a instituição se apresenta, notadamente, como a fundação ou a criação de alguma coisa, com finalidades próprias e determinadas pela própria vontade fundadora ou criadora” (SILVA, 2000, p. 438).

De acordo com o art. 1.332 do Código civil de 2002 (CC/02) e o Código de Processo Civil de 1973 em seu art. 167, I e alínea 17, foi instituído o condomínio edilício (BRASIL, 2002; BRASIL, 1973) por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro

de Imóveis, do qual deve constar a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns, a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns e o fim a que as unidades se destinam, nesse sentido dispõe o art. 1.332 do CC/02 (BRASIL, 2002), além do disposto em lei especial, ou seja, a identificação e discriminação de cada unidade (BRASIL, 1964).

O ato de instituição do condomínio é ato jurídico, que consiste em “todo ato lícito que tenha o objetivo imediato de adquirir, resguardar, transferir, modificar ou extinguir direitos.” (SILVA, 2000. p. 97), praticado pelo(s) proprietário(s) com a finalidade de criar o condomínio edilício, sendo indispensável seu registro (BRASIL, 1973) no Cartório de Registro Imobiliário competente, junto a matrícula do imóvel.

Uma vez registrado, o condomínio edilício passa a existir juridicamente, e não obstante seja um ente despersonalizado, deve ser inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ, do Ministério da Economia, junto à Receita Federal, em observância à legislação aplicável (BRASIL, 2016), bem como passa a ser sujeito de diversas obrigações fiscais e tributárias nos âmbitos municipal e federal.

3.3 CONSTITUIÇÃO / CONVENÇÃO

Não obstante seja instituído pelo ato acima apontado, o condomínio se constitui, de acordo com os arts. 1.333 e 1.334, §1º do CC/02, pela convenção de condomínio, feita por escritura pública ou por instrumento particular, assinado por titulares de no mínimo 2/3 (dois terços) das frações ideais, tornando-se desde então oponível a todos os proprietários, posseiros e detentores, mas que precisa estar registrada junto a Matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis respectivo para também se tornar oponível a terceiros (BRASIL, 2002).

Convenção, na técnica jurídica, consiste no acordo ou o ajuste que, fundado na manifestação da vontade das partes, ou seja, no mútuo consentimento, é firmado entre elas, com a intenção de regular ou estabelecer uma relação jurídica que possa surgir (SILVA, 2000, p. 221).

Caio Mário da Silva Pereira destaca que não obstante alguns considerarem a convenção uma relação contratual, por se originar de um contrato, que contém um acordo de vontades e faz lei entre as partes, ser inegável que a convenção tem caráter normativo, posto que obriga não somente os signatários, mas se estende a todos que compõem o condomínio, o

habitam ou dele se utilizam, ainda que eventualmente (PEREIRA, 2014, p. 94-95).

Para que seja regularmente constituído o condomínio, o ato constitutivo deve conter, além de todos os elementos essenciais à instituição, ou seja, a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva e das partes comuns, a identificação e discriminação de cada unidade com a determinação da fração ideal que lhe é atribuída, deve também determinar:

- modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- forma de administração;
- a competência das assembleias, a forma de sua convocação e o quorum exigido para as suas deliberações;
- as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores; e,
- o regimento interno, podendo ainda conter outras cláusulas que os condôminos houverem por bem estipular, como, por exemplo, multas por seu descumprimento ou quórum especial para deliberação de determinadas matérias (BRASIL, 1964).

Embora o Código Civil de 2002 tenha se omitido quanto a diversas disposições existentes na legislação especial (BRASIL, 1964, art. 9, §3º, alíneas “a” a “m”) e, que devem constar da convenção de condomínio, a doutrina, como por exemplo, Caio Mário da Silva Pereira não afasta sua inclusão nos instrumentos convencionais. São eles: a) o modo de usar as coisas e serviços comuns; b) o modo de escolher o Conselho Consultivo; c) as atribuições do síndico além das legais; d) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções; e) a forma de contribuição para constituição do fundo de reserva e; f) a forma e o quórum para a aprovação do regimento interno quando não incluído na própria convenção (PEREIRA, 2014, p. 108).

As disposições da convenção de condomínio obrigam todos os condôminos, possuidores e detentores das unidades autônomas, mas, para ser oponível a terceiros, deve estar devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis (BRASIL, 2002, art. 1.333 caput e § Único).

3.4 REGIMENTO INTERNO

O vocábulo regimento deriva do latim *regimentum* é juridicamente tomado na acepção de ordenação ou conjunto de regras que se dispõem como regime de alguma coisa, que

estabelece normas de conduta, forma de ação e direção, instituídas para a boa ordem ou governo das coisas, trazendo, por vezes, o mesmo sentido de regulamento, aonde também se prescrevem as normas de conduta ou de realização de misteres, afetos às instituições ou às pessoas (SILVA, 2000, p. 691).

O Regimento Interno tem a função de especificar as regras de utilização, comportamento e funcionamento interno do edifício (AVVAD, 2007, p. 81-82), devendo ser incluído no instrumento convencional e sua alteração depende da aprovação por 2/3 dos condôminos, conforme art. 1.351 do CC/02 (BRASIL, 2002).

O regimento é complementar à convenção, que por sua vez pode estabelecer um quórum menos rigoroso para sua alteração, uma vez que o regimento trata de questões que são sujeitas a uma maior variabilidade no tempo, em razão das mudanças do comportamento social dos ocupantes da edificação.

3.5 ASSEMBLEIA GERAL

A Assembleia Geral é o órgão máximo de tomada de decisão nos condomínios edilícios, e conforme o art. 1.348, I do CC/02, sua convocação é atribuição do síndico (BRASIL, 2002), mas o art. 1.350, §1º e 1.355 do CC/02, dispõe que também pode ser convocada por ¼ (um quarto) dos condôminos no caso de omissão do síndico (BRASIL, 2002), ou para destituição do síndico, o art. 1.354 do CC/02, ressalta que é indispensável a convocação de todos os condôminos para a validade das suas deliberações (BRASIL, 2002).

A convocação da Assembleia Geral é realizada na forma de edital, que deve ser distribuído com observância do modo de convocação e do prazo de antecedência determinado no instrumento convencional, devendo constar do edital a pauta da reunião, contendo toda a matéria, item a item, que será objeto de deliberação, sob pena de nulidade.

Compete a Assembleia Geral deliberar sobre eleição do síndico ou de substituto, conforme disposto nos arts. 1.347 e 1.348 § 1º do CC/02, sobre aprovação da nomeação realizada pelo síndico de representantes ou administradores no art. 1.348 § 2º, sobre a eleição do conselho fiscal está disposto no art. 1.356 do CC/02 e sobre eleição do conselho consultivo que é tratado pelo art. 23 da Lei 4.591/1964 (BRASIL, 1964), sobre o orçamento anual das despesas, contribuições condominiais, prestação de contas, alteração do regimento interno, que estão mencionados no art. 1.350 do CC/02, já o art. 1.357 do CC/02 trata sobre reconstrução ou venda no caso de ruína (BRASIL, 2002, art. 1.357), sobre realização de obras

úteis, voluptuárias ou as necessárias que importarem em gastos excessivos, estão elencados no art. 1.341 e seus parágrafos no CC/02, sobre a alteração da convenção e destinação do edifício ou da unidade imobiliária que está mencionado no art. 1.351 do CC/02 (BRASIL, 2002).

A realização de reparos ou obras necessárias no condomínio pode ser executada pelo síndico, ou por qualquer condômino, independentemente de autorização da Assembleia Geral, mas, as úteis dependem da maioria dos votos dos condôminos, ou seja, metade mais um do total dos condôminos, enquanto as voluptuárias carecem do voto acorde de 2/3 (dois terços) dos coproprietários, enquanto a alteração da convenção depende da aprovação por este mesmo número de condôminos (BRASIL, 2002).

A regra geral do quórum para aprovação das deliberações das assembleias gerais é a maioria dos presentes, conforme dispõe o art. 1.352 do CC/02, mas a alteração da destinação do edifício ou da unidade imobiliária, bem como a alteração ou modificação da fachada, desafiam a aprovação da unanimidade dos condôminos, assim dispõe o art. 10, §2º da Lei 4.591 de 1964 (BRASIL, 1964), podendo ainda, a convenção de condomínio estabelecer quórum diferenciado para outras deliberações.

A Assembleia Geral é conduzida por um presidente eleito entre os presentes, a quem compete fazer a abertura e encerramento dos trabalhos, nomear o secretário que vai redigir a ata, verificar previamente o quórum das votações de cada item da pauta, estabelecer a ordem das votações, chamar ao debate cada um dos itens da pauta, conceder e cassar a palavra aos presentes, colocar em votação, contar os votos e fazer constar as decisões na ata e assinar o documento ao final da Assembleia.

Assim, as decisões da Assembleia Geral devem ser reduzidas a termo e lançadas por escrito em documento denominado Ata, que posteriormente deve ser registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, para arquivamento e publicidade, ou, em se tratando de alteração de algum dispositivo da Convenção, deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, sendo que a Lei 4.591/1964 em seu art. 24, §2º determina ao síndico que comunique as deliberações aos condôminos, no prazo máximo de 8 dias após a realização da assembleia (BRASIL, 1964), o que pode ser feito por distribuição de cópias ou afixação da ata em quadro de avisos, ou conforme determinar a convenção, se for o caso.

As decisões da Assembleia obrigam a todos os Condôminos (BRASIL, 1964, art. 24, §1º) e ao Síndico (BRASIL, 2002, art. 1.348, IV).

3.6 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

A Legislação condominial inserta no Código Civil de 2002, em vigor, no art. 1.335, garante ao condômino o direito de: “I- usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais; III- votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite” (BRASIL, 2002).

O mesmo diploma, no art. 1.336, também estabelece deveres ao condôminos, tais como: a) contribuir para as despesas do condomínio; b) não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; c) não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; d) dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação e; e) não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes (BRASIL, 2002).

De acordo com o art. 1.352 parágrafo único do CC/02, o voto nas decisões das assembleias são proporcionais às frações ideais de cada condômino, salvo se constar da convenção de condomínio disposição diversa (BRASIL, 2002).

A obrigação de contribuir para o rateio das despesas ordinárias e extraordinárias prescrito no art. 1.336, I, também é proporcional às frações ideais de cada condômino, salvo se constar da convenção de condomínio disposição diversa (BRASIL, 2002).

4 O ORÇAMENTO NAS ORGANIZAÇÕES

As técnicas de administração, cujo surgimento remonta à antiguidade grega, se desenvolveram fortemente a partir da revolução industrial, deslocando a atenção do profissional do campo da ação e operação, para o diagnóstico e decisão, de modo que o planejamento emerge como a principal atividade dentro de uma organização, seja ela voltada para qualquer tipo de atividade, tais como: industrial, comercial, militar, política, cultural, religiosa, dentre outras.

Planejamento é a análise que precede e preside a ação, permitindo que se antecipem movimentos futuros, para aumentar assertividade das ações necessárias à consecução de certos objetivos, ou seja, consiste na atividade de se decidir sobre o melhor emprego dos recursos presentes e futuros, para viabilizar a execução do que foi previsto (GONÇALVES, 2008, p. 16).

Planejar é, em síntese, construir cenários possíveis, com objetivo de antever ou antecipar o futuro, para a concretização dos objetivos estabelecidos antes. Neste sentido, o planejamento implica a determinação de um conjunto de ações voltadas para implementação dos objetivos pré-determinados (GABRICH, 2008, p.14).

O planejamento é principal ferramenta de gestão empresarial, essencial tanto para as pequenas empresas, quanto para as grandes corporações, agências governamentais, organizações sem fins lucrativos ou simplesmente para a vida pessoal dos indivíduos (PRIORE *et al*, 2015, p. 68).

Henri Fayol, estudioso dos processos administrativos, destaca o planejamento como uma das ferramentas mais importantes da administração, que, na sua visão, incluía a previsão, o controle e o comando, como elementos vitais para o planejamento das ações tomadas pelas organizações. (PRIORE *et al*, 2015, p. 71).

O planejamento é fundamental para a boa gestão de qualquer organização, uma vez que aumenta as chances de sucesso em alcançar um ou vários objetivos futuros, impondo disciplina aos responsáveis pela gestão (PRIORE *et al*, 2015, p. 69), ao proporcionar ao administrador informações e dados para comparações frequentes entre os resultados obtidos, valores e quantidades esperadas, tanto em relação à arrecadação ou faturamento, quanto em relação aos gastos de custeio e investimento (PRIORE *et al*, 2015, p. 72).

Conforme Frederico Andrade Gabrich:

Planejar é, em síntese, construir cenários possíveis, com objetivo de antever ou antecipar o futuro, para a concretização dos objetivos estabelecidos antes. Neste sentido, o planejamento implica a determinação de um conjunto de ações voltadas para implementação dos objetivos pré-determinados (GABRICH, 2008, p.14).

O planejamento financeiro é de grande importância nas empresas, “porque oferece orientação para a direção, à coordenação e controle das providências tomadas pela organização para que atinja seus objetivos” (GITMAN, 2004, p. 92) e estrutura-se a partir de sua principal ferramenta: o orçamento.

Não obstante sua importância para diversos tipos de organização, o planejamento geralmente se resume a um orçamento e um cronograma físico, visando atender custos e prazos pré-definidos sem maior rigor das informações técnicas (GONÇALVES, 2008, p. 13).

Antônio Carlos Diniz Murta, Frederico de Andrade Gabrich e Luiza Machado Farhat Benedito assim descreveram a cultura do planejamento no Brasil:

Entretanto, e infelizmente, a cultura maciça do Brasil é refratária e esquiva-se ao planejamento, independentemente do grau de importância ou de complexidade da atividade a ser desenvolvida (BENEDITO; GABRICH; MURTA, 2017, p. 232).

O início da prática de orçamento surgiu pela necessidade dos povos primitivos de prever e planejar o consumo futuro, para armazenar alimentos por longos períodos (PRIORE *et al*, 2015, p. 72).

Frase atribuída a Marcus Tullius Cícero, datada do ano de 55 anos antes de Cristo, permite vislumbrar a prática, já naquela época, da atividade de orçamento público:

O Orçamento Nacional deve ser equilibrado. As Dívidas Públicas devem ser reduzidas, a arrogância das autoridades deve ser moderada e controlada. Os pagamentos a governos estrangeiros devem ser reduzidos, se a Nação não quiser ir à falência. As pessoas devem novamente aprender a trabalhar, em vez de viver por conta pública (TURQUETTO; FABRIZIO, 2013, p. 30).

Na França, a Declaração de Direitos do Homem e do Cidadão de 1789 contém nos arts. 5, 13 e 14 importantes regras para a elaboração do orçamento público (DECLARAÇÃO, 1789).

A prática de orçamento público foi adotada nos Estados Unidos no início do século XX, com menção de novos conceitos para planejamento de administração das finanças das organizações, sendo Nova York a cidade pioneira na implantação do orçamento público (PRIORE *et al*, 2015, p. 71).

Segundo Aurélio Buarque Ferreira, orçamento é o ato ou efeito de orçar, avaliação, cômputo, cálculo da receita e despesa ou de gastos para realização de obra, ou da receita que se deve arrecadar num exercício financeiro e das despesas que devem ser feitas pela

administração (FERREIRA, 1975, p. 1.011).

De Plácido e Silva ensina que a palavra orçamento deriva de orçar, do italiano *orzare*, que em sentido vulgar significa estimativa de custo a respeito de coisas, cujo valor de construção, ou de custeio, é necessário saber, por antecipação, revela a verificação ou evidência de um valor calculado previamente, é a estimação do necessário ou a apuração da importância que aprecia o valor de um custo ou da feitura de alguma coisa (SILVA, 2000, p. 575).

Nos informa ainda o mesmo autor, que os sentidos do vocábulo em determinados ramos, tais como no direito administrativo, em que exprime um todo, de que participam a estimação ou previsão da receita e a fixação da despesa; no aspecto financeiro é o ato de previsão de receita e fixação de despesa, cuja legalidade se estabelece, tomando a forma legal ou jurídica após sua aprovação; no aspecto técnico, decorrente da orientação contabilística em que se calca, para fiscalização da sua execução (SILVA, 2000, p. 575).

Orçamento é peça organizada pelo governo em que se calcula ou prevê a receita a ser arrecadada e se fixa, se aprova e se autoriza previamente a despesa para satisfação dos serviços ou das necessidades da administração pública dentro de determinado ou determinados exercícios, sendo também um ato administrativo, vinculado por lei, em que o legislativo concede autorização ao Executivo para em certo período realizar despesas e captar receita destinadas ao funcionamento dos serviços públicos e à realização de outros objetivos determinados pela política econômica (ARANHA, 2001, p. 45).

O orçamento é o plano financeiro elaborado para implementar as decisões do plano estratégico, ou seja, a estratégia da empresa para um determinado exercício, nesse contexto, é muito mais do que uma simples estimativa, pois expressa o compromisso dos gestores em termos de metas a serem alcançadas (FREZATTI, 2009, p. 46-47).

O orçamento se materializa como uma peça técnica de planejamento financeiro que visa distribuir recursos de forma coerente e racional (PRIORE *et al*, 2015, p. 73), carregada de caráter político, por manifestar as escolhas sobre a aplicação futura dos recursos em atividades predefinidas, que tem especial importância na gestão financeira dos governos, das empresas e de entidades de interesse coletivo, tais como fundações, associações, clubes e condomínios edilícios.

O controle orçamentário é um importante instrumento da contabilidade gerencial, por permitir à organização identificar a distância dos seus resultados em relação ao que planejou para um dado período (FREZATTI, 2009, p. 84).

A prática orçamentária exige a integração de diversos conceitos técnicos de administração, tais como: orçamentos flexíveis, planejamento estratégico, fluxo de caixa e custo e, o desenvolvimento dos métodos contábeis e de custos podem ser considerados como um fator determinante, facilitando o incremento e uso extensivo dos orçamentos como mecanismo de controle (PRIORE *et al*, 2015, p. 74).

O sucesso empresarial está intimamente ligado aos processos de controle e planejamento das organizações, desde o esboço até a concretização do negócio, quando se inicia a definição das estratégias que precisam ser formalizadas em previsão financeira e controlada pelo processo orçamentário (PRIORE *et al*, 2015, p. 69).

Luther Gulick, propõe sete elementos como as principais funções do administrador: 1) planejamento (planning); 2) organização (organizing); 3) assessoria (staffing); 4) direção (directing); 5) coordenação (coordinating); 6) informação (reporting) e 8) orçamento (budgeting), sendo este último a função inclusiva de tudo o que diz respeito à elaboração, execução e fiscalização orçamentária, ou seja, o plano fiscal, a contabilidade e o controle (CHIAVENATO, 1983, p.81-82).

O orçamento deve estar integrado à cultura empresarial, utilizando doses adequadas de participação e/ou determinação, para que se evite prejuízo do comprometimento deste ferramental de controladoria (PRIORE *et al*, 2015, p. 72).

O orçamento, uma vez elaborado e aprovado, vai, no decurso de sua execução, sofrendo revisões, para adequar às imprevisíveis e constantes mudanças do ambiente no qual está inserida a organização.

Quando as condições de mercado estão estáveis, eleva-se a assertividade dos orçamentos elaborados anualmente, de modo que os custos refletem exatamente os gastos internos, as finanças e as estratégias (PRIORE *et al*, 2015, p. 73).

A confecção do orçamento para organizar as finanças de organizações de caráter privado pode ser realizada com grande liberdade e de diversas formas, quer pelas pessoas naturais ou pelas jurídicas, uma vez que não existe legislação pátria de regência que especifique um determinado modo ou forma específica de execução.

O Orçamento pode também ser utilizado para planejar a arrecadação e utilização dos recursos de organizações de caráter público, seja por entes da Administração direta, indireta ou das fundações, mas, neste caso, deve seguir rigorosamente as disposições legais.

5 UTILIZAÇÃO DA CONTABILIDADE GERENCIAL E FINANCEIRA EM ORÇAMENTOS

O planejamento utiliza como uma de suas ferramentas a contabilidade gerencial, que por sua vez, fornece informações tanto para o processo de planejamento, quanto para o controle e coordenação de uma organização, visando subsidiar as decisões de seus gestores, por seu sistema de informações, que fornecem dados da aplicação de seus recursos, possibilitando a avaliação dos resultados obtidos (FELICIANO; LEAL, 2012, p. 122).

Juntamente com fluxo de caixa, controle de contas a pagar, controle de contas a receber, análise das demonstrações contábeis, técnicas de análise de investimentos, planejamento tributário, controle de estoques e controle de bens do ativo imobilizado, o orçamento destaca-se como uma das principais ferramentas utilizadas pela contabilidade gerencial nas organizações (FELICIANO; LEAL, 2012, p. 122).

A contabilidade gerencial, necessária a qualquer entidade, é segmento da ciência contábil que congrega o conjunto de informações necessárias à administração complementando as informações já existentes na contabilidade financeira, que por sua vez, é o nome mais comum para designar a contabilidade tradicional, estruturada em práticas contábeis geralmente aceitas e regulamentada pela legislação comercial e tributária, seu foco são os usuários internos em quaisquer níveis da administração que necessitam de informações contábeis para o processo de planejamento e controle das operações e tomada de decisão (PADOVEZE, 2012, p.11)

A contabilidade gerencial das organizações utiliza como principais ferramentas: orçamento; fluxo de caixa; técnicas de análise de investimentos; análise das demonstrações contábeis; planejamento tributário; controle de estoques; controle de contas a pagar; controle de contas a receber; e controle de bens do ativo imobilizado, que propiciam a avaliação do desempenho, com a inclusão de indicadores financeiros e não financeiros, aptos a medir a eficácia das atividades desenvolvidas (FELICIANO; LEAL, 2012, p. 122).

Orçar é parte integrante do sistema de administração de empresas e, neste contexto, significa processar os dados constantes do sistema de informação contábil de um exercício, introduzindo os dados previstos para o próximo, considerando alterações pré-definidas, tais como dissídios coletivos, inflação, elevação de tarifas, impostos, dentre outras (PRIORE *et al*, 2015, p. 72).

No Brasil, a contabilidade se estrutura a partir de critérios de avaliação estabelecidos

pela Lei 6.404/76, Lei das Sociedades por Ações, estendida para todos os tipos de sociedades e, que foi adaptada recentemente para abrigar as Normas Internacionais de Contabilidade, pelas alterações promovidas pela Lei 11.638/2007 e pela Lei 11.941/2009 (PADOVEZE, 2012, p. 12).

Buscando garantir um padrão de uniformidade das informações contábeis para os usuários externos, a contabilidade financeira se estrutura em normas aplicáveis a todas as empresas, apresentadas como práticas contábeis, fundamentadas em princípios, denominados mundialmente como Princípios Contábeis Geralmente Aceitos (PCGA), que no Brasil foram denominados Princípios Fundamentais de Contabilidade (PADOVEZE, 2012, p.13).

A Resolução 750 do Conselho Federal de Contabilidade, de 29 de dezembro de 1993, estabeleceu os Princípios Fundamentais da Contabilidade: a) Entidade; b) Continuidade; c) Oportunidade; d) Registro pelo Valor Original; e) Atualização Monetária; f) Competência; g) Prudência. (SALAZAR, 2004, p. 19).

Da Resolução 750 constam a descrição dos Princípios Fundamentais da Contabilidade (CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE, 2008, p.11-16):

a) O princípio da Entidade reconhece o patrimônio como objeto da contabilidade e afirma a autonomia patrimonial, a necessidade da diferenciação do patrimônio particular no universo dos patrimônios existentes, independentemente de pertencer a uma pessoa, um conjunto de pessoas, uma sociedade ou instituição de qualquer natureza ou finalidade, com ou sem fins lucrativos, de forma que, nesta acepção, o patrimônio não se confunde com aqueles dos seus sócios ou proprietários, no caso de sociedade ou instituição.

b) O princípio da Continuidade da entidade, estabelece que sua vida definida ou provável deve ser considerada quando da classificação e avaliação das mutações patrimoniais, quantitativas e qualitativas.

c) O Princípio da Oportunidade refere-se, simultaneamente, à tempestividade e à integridade do registro do patrimônio e das suas mutações, determinando que este seja feito de imediato e com a extensão correta, independentemente das causas que as originaram.

d) O Princípio do Registro pelo Valor Original, estabelece que os componentes do patrimônio devem ser registrados pelos valores originais das transações com o mundo exterior, expressos a valor presente na moeda do País, que serão mantidos na avaliação das variações patrimoniais posteriores, inclusive quando configurarem agregações ou decomposições no interior da entidade.

e) O Princípio da Atualização Monetária, refere-se aos efeitos da alteração do poder

aquisitivo da moeda nacional, estabelece que devem ser reconhecidos nos registros contábeis por meio do ajustamento da expressão formal dos valores dos componentes patrimoniais.

f) Pelo Princípio da Competência, as receitas e as despesas devem ser incluídas na apuração do resultado do período em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento.

g) O Princípio da Prudência determina a adoção do menor valor para os componentes do ativo e do maior para os do passivo, sempre que se apresentem alternativas igualmente válidas para a quantificação das mutações patrimoniais que alterem o patrimônio líquido (CONSELHO, 2008).

O Código de Processo Civil brasileiro de 1973 (derrogado Lei 13.105/2015), em seu art. 917, estabelecia que as contas deveriam ser apresentadas em forma mercantil, especificando-se as receitas e a aplicação das despesas, bem como o respectivo saldo; e deveriam ser instruídas com os documentos justificativos (BRASIL, 1973).

Por Mercantil, entende-se tudo que se refere ou diz respeito à mercancia, ou ao comércio e tem o mesmo significado de comercial (SILVA, 2000, p. 531), o que remete às normas contábeis geralmente aceitas para a escrituração das atividades das empresas comerciais.

Não obstante os registros das operações em livro caixa seja facultativo (SILVA, 2000, p. 501), quando acompanhado dos respectivos documentos comprobatórios e dos estratos de movimentações bancárias, são suficientes para atender à finalidade legal.

Entretanto, a legislação exige do empresário, ou comerciante, que registre tais movimentações em livro denominado Diário, este obrigatório (SILVA, 2000, p. 501).

O lançamento das movimentações financeiras no livro Diário permite a análise dos efeitos de cada transação sobre as contas, identificando se elas serão debitadas ou creditadas e deve ser acompanhada de uma explicação (SALAZAR, 2004, p. 78).

A forma de organização convencional do Diário inclui o seguinte:

1. A data e o número de identificação do lançamento, feito nas duas primeiras colunas.
2. As contas envolvidas são mostradas na coluna seguinte, Histórico e Contas.
3. Os números da conta ou conta a serem debitadas são escriturados na coluna esquerda.
4. Os números da conta ou conta a serem creditadas são escriturados na coluna direita.
5. O lançamento no Diário é seguido de uma narrativa explicativa que pode ser breve

ou extensa (Histórico), dependendo da complexidade da transação e do que a administração entenda como informação relevante. Normalmente as explicações são breves, ficando os detalhes disponíveis nos documentos de suporte.

6. A coluna Número de conta contém o código designado para cada conta e é usado como referência cruzada para as contas do Razão.

7. Duas colunas são especificadas para o registro dos montantes para cada conta: a do Débito, localizada à esquerda, e a do Crédito, situada à direita. Nenhum sinal de cifrão é usado (SALAZAR, 2004, p. 78).

A adoção destes princípios e normas contábeis permite a uniformização das contas que serão utilizadas na confecção dos orçamentos e seu entendimento por todos que a eles tiverem acesso, democratizando a informação e permitindo o controle e acompanhamento pelos coproprietários, facilitando, ainda, eventuais auditorias contábeis futuras.

6 ORÇAMENTO PÚBLICO NO BRASIL

No Brasil, o processo de organização das finanças públicas se inicia com a chegada de D. João VI, em 1808, quando a administração dos recursos públicos é transferida para o País, com a criação do Erário Público e do Regime de Contabilidade (TURQUETTO; FABRIZIO, 2013, p. 32).

Com a promulgação da Constituição Brasileira de 1824, surgem as primeiras exigências formais para a elaboração dos orçamentos das instituições públicas (TURQUETTO; FABRIZIO, 2013, p. 32).

A Constituição Brasileira de 1824 já demonstrava preocupação com os orçamentos das instituições públicas, ao estabelecer, em seu art. 172, as diretrizes para a sua confecção, determinando que o documento seria de responsabilidade do Ministro de Estado da Fazenda, elaborado a partir dos orçamentos relativos às despesas das outras repartições produzidos pelos outros Ministros e, conteria todas as despesas públicas e todas as receitas originadas das contribuições e rendas públicas do ano seguinte e que, então, deveria ser apresentado anualmente à Câmara dos Deputados, juntamente com um balanço geral da receita e despesa do Tesouro Nacional do ano antecedente (TURQUETTO; FABRIZIO, 2013, p. 32).

Nos primórdios da República dos Estados Unidos do Brasil, em 30 de dezembro de 1891, foi editada a Lei 25, que cuida de orçar a receita geral para o exercício de 1892, além de determinar outras providências.

A Lei 4.320², de 17 de março de 1964, estatui normas gerais de direito financeiro para elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal.

A Constituição de 1967³, em seu art. 67, trouxe novas regras e princípios aos processos de elaboração e fiscalização orçamentária, inovando ao retirar prerrogativa do Poder Legislativo quanto à iniciativa de Leis ou emendas que criem ou aumentem despesas, inclusive emendas ao projeto de Lei do Orçamento (TURQUETTO; FABRIZIO, 2013, p. 32).

Atualmente a elaboração dos orçamentos públicos no Brasil é regida pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CR/88)⁴, pela Lei 4.320/1964⁵, além da Lei

² BRASIL, Lei 4.320/1964.

³ BRASIL, Constituição Federal/1967.

⁴ BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 - Título VII - Da Tributação e do Orçamento. Capítulo II – Das Finanças Públicas. Seção II – Dos Orçamentos. Artigos 165 a 169.

⁵ BRASIL, Lei 4.320/1964.

Complementar 101/2.000⁶, denominada Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF), que estabelecem os princípios básicos tanto para a elaboração de orçamentos públicos, quanto para o seu controle.

O processo de criação do orçamento público no Brasil, inicia-se com um texto elaborado pelo Poder Executivo, que é entregue ao Poder Legislativo para discussão, aprovação e conversão em lei e, está atrelado a um forte sistema de planejamento público das ações a realizar no exercício, que por sua vez se materializam-se nos instrumentos denominados: Lei Orçamentária Anual (LOA); Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO); e Plano Plurianual (PPA).

A LOA é o orçamento propriamente dito, que consiste em uma lei, que estima as receitas e fixa as despesas públicas para o período de um exercício financeiro e, contém todos os gastos do Governo Federal, sendo que o seu projeto deve ser enviado ao Congresso Nacional até o dia 31 de agosto de cada ano (SENADO, 2109), elaborado em observância à LDO, estabelece a programação das ações a serem executadas para alcançar os objetivos determinados no PPA, cujo cumprimento se dará durante o exercício financeiro seguinte (LUNELLI, 2019).

A LDO estabelece as metas e prioridades da administração pública federal, incluindo as despesas de capital para o exercício subsequente, orienta a elaboração da lei orçamentária anual, dispõe sobre os critérios e a forma de limitação de empenho, entre outras funções (SENADO, 2109), tem como a principal finalidade orientar a elaboração dos orçamentos fiscal e da seguridade social e de investimento do Poder Público, incluindo os poderes Executivo, Legislativo, Judiciário e as empresas públicas e autarquias (LUNELLI, 2019).

Já o PPA, previsto no art. 165 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, deverá ser elaborado no primeiro ano de governo e encaminhado até 31 de agosto, contemplando as ações governamentais, desdobradas em programas, diretrizes, objetivos e metas de médio prazo (quatro anos) da Administração Pública para as despesas de capital e outras delas decorrentes e para as relativas aos programas de duração continuada, de modo que nenhum investimento cuja execução ultrapasse um exercício financeiro poderá ser iniciado sem ser incluído no PPA (SENADO, 2109), a criação de despesa que não esteja contemplada no PPA, será considerada não autorizada e lesiva ao patrimônio público, conforme estabelece o art. 15, combinado com os arts. 16, II e 17, § 4º, da LRF (LUNELLI, 2019).

⁶ BRASIL, Lei Complementar 101/2.000.

O orçamento consiste em uma conquista do indivíduo contra a tirania e abusos dos governantes ao viabilizar ao cidadão, por si, ou por seus representantes, o controle dos gastos públicos (ARANHA, 2001, p. 45).

A finalidade do orçamento público é ser um instrumento de exercício da democracia, pelo qual os cidadãos, por intermédio de seus mandatários, exercem o direito de só verem permitidas as arrecadações tributárias e efetivadas as despesas, que estiverem autorizadas na lei orçamentária, desta forma, influenciar na definição de quais metas serão incluídas no orçamento como prioritárias, para execução por parte da Administração Pública (TURQUETTO; FABRIZIO, 2013, p. 30-31).

São diversos os princípios (TURQUETTO; FABRIZIO, 2013, p. 35-37) que devem ser observados para a elaboração e controle do orçamento público, que estão definidos na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, na Lei 4.320/1964 e na Lei Complementar 101/2000, que têm como objetivo estabelecer regras e critérios que orientam a elaboração, execução e controle do orçamento público:

1. Princípio da Anualidade ou Periodicidade, previsto nos arts. 2º e 34º da Lei 4.320/64, que estabelece que o exercício financeiro coincidirá com o ano civil, ou seja, de 1º de janeiro a 31 de dezembro.

2. Princípio da Unidade ou Totalidade: Também previsto no art. 2º da Lei 4.320/64, determina que o orçamento deve ser uno, ou seja, em cada unidade governamental deverá existir apenas um orçamento para cada exercício financeiro, contemplando a previsão das receitas e a fixação das despesas, eliminando, assim, a existência de orçamentos paralelos.

3. Princípio da Universalidade: Previsto no art. 165, § 5º, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e no art. 2º da Lei 4.320/64, estabelece que o orçamento público deve conter todas as receitas e todas as despesas do ente público, possibilitando ao Legislativo conhecer, a priori, todas as receitas e despesas do governo, inclusive seu montante previsto, para dar prévia autorização para a respectiva arrecadação e realização e, para impedir ao Executivo que o faça sem seu conhecimento e aprovação.

4. Princípio da Exclusividade: Princípio introduzido no direito brasileiro pela reforma Constitucional de 1926, pelo qual o orçamento deve conter apenas matéria orçamentária, e não tratar de assuntos estranhos à estimativa da receita e à fixação da despesa para o próximo exercício financeiro.

5. Princípio da Discriminação, Especialização ou Especificação: contido no art. 15 da Lei 4.320/64, pelo qual todas as despesas devem estar elencadas no orçamento público de

forma discriminada por elementos (pessoal, material, serviços, obras e outros meios), para facilitar a análise e fiscalização.

6. Princípio da Legalidade: base de toda a Administração Pública, estabelece que a administração somente poderá fazer ou deixar de fazer somente aquilo que a lei expressamente autorizar, ou seja, deve realizar somente atos permitidos em lei, de modo que nenhuma receita poderá ser arrecadada e nenhuma despesa poderá ser aplicada sem que estejam incluídas no orçamento anual, nem os seus limites poderão ser ultrapassados.

7. Princípio do Orçamento Bruto: Todas as receitas e todas as despesas deverão estar elencadas na peça orçamentária com seus valores brutos, não contendo previsão de qualquer tipo de dedução.

8. Princípio da Não Afetação das Receitas: O orçamento público não deverá vincular as receitas, ou seja, não poderá ser reservada ou comprometida uma parcela da receita geral para atender certos e determinados gastos. Existem exceções a este princípio, como no caso da receita arrecadada com a cobrança de taxas, eis que estas estão estritamente vinculadas a custear um determinado serviço prestado pelo Estado à população, bem como à destinação de recursos para as ações e serviços públicos de saúde ou para a manutenção e desenvolvimento do ensino.

9. Princípio do Equilíbrio: Este princípio estabelece que o total das despesas não deve ultrapassar a receita prevista para cada período financeiro, com objetivo de limitar os gastos por parte do administrador público, evitando que as despesas no exercício sejam incompatíveis com os valores previstos para a arrecadação das receitas, caso em que provocará resultados negativos para a administração, comprometendo, assim, o cumprimento das metas fiscais.

10. Princípio da Clareza: pelo qual o orçamento público deve ser elaborado de forma que qualquer pessoa tenha condições de entender o seu conteúdo, não podendo ser um documento acessível exclusivamente aos especialistas.

11. Princípio da Publicidade: regra para os atos da Administração Pública e requisito essencial para a sua validade e eficácia, o conteúdo do orçamento público deverá ser amplamente divulgado por meio dos veículos de divulgação oficiais do ente público.

12. Princípio da Exatidão: princípio que envolve questões técnicas e éticas, veda ao administrador estimar receitas e despesas ao seu livre arbítrio, sem possuir dados concretos.

13. Princípio da Programação: O orçamento deve expressar as realizações e objetivos de forma programada.

14. Princípio da Transparência: previsto nos arts. 48, 48-A e 49 da Lei de Responsabilidade Fiscal, determina que o administrador público divulgue o orçamento público de forma ampla à sociedade, desde o momento de sua elaboração, até a aprovação final por parte do Poder Legislativo, disponibilizando informações sobre a arrecadação da receita e a execução da despesa.

Todos os princípios citados deverão ser fielmente cumpridos e respeitados no momento da elaboração do orçamento público, para que este alcance a melhor aplicação dos recursos públicos, atendendo às prioridades da população.

A elaboração do orçamento público leva em conta os cenários econômico, político e social esperados para o período futuro, bem como aquelas previsões relativas ao comportamento da inflação e às variações nos custos dos insumos, nos impostos e nos preços de venda dos produtos e, não obstante seja muito grande o grau de incerteza dessas previsões em economias instáveis como a nossa, é melhor dispor de um orçamento que necessita de reformulações frequentes do que caminhar completamente às cegas, de modo que as revisões orçamentárias a cada trimestre ou semestre constituem uma prática comum no Brasil (BRAGA, 1989. p. 231).

7 ORÇAMENTOS EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

A República Federativa do Brasil, constituída na forma de Estado Democrático de Direito, tem o Princípio da Legalidade⁷ como garantidor dos Direitos Fundamentais individuais e coletivos, corolário da garantia da cidadania⁸, fundamento basilar da ordem jurídica instituída (BRASIL, 1988).

Neste contexto, ninguém é obrigado a fazer ou a deixar de fazer, senão em virtude de Lei, conforme estabelece o inciso II, do art. 5^o, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (BRASIL, 1988).

Por lei entende-se não somente a Legislação Ordinária, mas toda a norma legal contida nas várias espécies normativas, tais como Medidas Provisórias, Decretos, Instruções Normativas, Resoluções, Portarias, Circulares, dentre outros, aos quais se somam ainda as Súmulas e Decisões de Recursos Repetitivos dos Tribunais Superiores, tudo que constitui um sistema harmônico, que deve obrigatoriamente ser conhecido e interpretado pelo operador do direito de forma sistemática, com uso da analogia para suprir eventuais lacunas, conforme já debatido adrede.

Além das leis, mas por imposição das mesmas, também constituem normas a serem observadas pelo cidadão os contratos e convenções a que este se vincula.

Também deve ser ressaltado que a legislação se constitui de normas gerais e abstratas, aplicáveis aos fatos sociais, cujo perfeito entendimento desafia muitas vezes algum conhecimento extravagante ao universo estritamente jurídico, ou seja, saberes técnicos ou outros advindos da experiência e da prática, cuja complexidade muitas vezes impõe ao intérprete conhecimentos transdisciplinares, ou seja, originados de outras ciências ou ramos do conhecimento humano.

Portanto e, conforme já tratado anteriormente, o conhecimento transdisciplinar se constitui em elemento essencial para o perfeito entendimento da realidade, mormente em um ambiente extremamente complexo que caracteriza a vida em condomínios nos dias de hoje.

⁷ CR/88, art. 5^o, inciso II.

⁸ CR/88, art. 1^o, inciso II.

⁹ Art. 5^o “Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei” (BRASIL, 1988).

7.1 A RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO

O gerenciamento das contas do condomínio depende de uma mensuração clara de suas despesas, custos e investimentos, bem como do acompanhamento contínuo de sua evolução.

A Lei de Condomínios e Incorporações, Lei 4.591/1964 já fazia alusão a orçamentos, ao tratar sobre rateio de despesas de obras no seu art. 12, §4º e, no §2º do art. 24¹⁰, ao estabelecer a obrigação ao síndico de comunicar aos condôminos, nos oito dias subseqüentes a sua realização, as deliberações da assembleia, inclusive quanto a previsão orçamentária e rateio de despesas, sem, entretanto, entrar em mais detalhes (BRASIL, 1964).

Comentando a Lei de Condomínios e Incorporações, Lei 4.591/1964, Caio Mário da Silva Pereira destacou as competências do síndico:

Ao síndico competem a administração geral do edifício, a execução das deliberações da assembleia (razão por que Pererri-Griva o chama órgão executivo do condomínio) e em especial o cumprimento dos encargos que a convenção do condomínio lhe atribua. Exerce a polícia interna do condomínio, opondo-se a que qualquer dos coproprietários realize atos contrários ao estabelecidos na convenção ou capazes de molestar os consortes. Aplica as multas previstas a Convenção ou no regimento interno. Nomeia, com autorização da assembleia, os empregados necessários aos serviços da casa, demite empregados, a bem do serviço ou da disciplina. Promove obras necessárias à conservação imediata do edifício e traz ao conhecimento da assembleia as que devam realizar, mas não tenham caráter de urgência, e possam, por isso mesmo, aguardar o pronunciamento dela. Organiza a previsão orçamentária para o ano subseqüente e pede reforço de verba, se uma imprevista elevação de despesas ocorrer. Recebe as rendas do condomínio, auferidas das fontes normais, por exemplo, a locação autorizada de alguma parte comum, prove tudo que se refira à administração do edifício, procedendo *cum arbitrio boni viri*. Presta contas à assembleia anual das despesas e receita do exercício findo, pormenorizando o emprego das verbas arrecadadas e comprovando os gastos. Recebe dos condôminos as quotas a que estão sujeitos para os encargos do condomínio (PEREIRA, 2014, p.163).

Com efeito, o Código Civil brasileiro, Lei 10.406/2002, após estabelecer no art. 1.347¹¹ que o condomínio será administrado por um síndico eleito pela Assembleia Geral para um mandato de até 2 (dois) anos, estabelece no art. 1.348 a sua competência e determina outros deveres ao mesmo, dentre os quais os constantes dos incisos: IV, VI e VII (BRASIL,

¹⁰ Art. 24. “Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas. § 1º. As decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo quórum que a convenção fixar, obrigam todos os condôminos. § 2º. O síndico, nos oito dias subseqüentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.”

¹¹ Art. 1.347. “A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.”

2002):

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia 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 assembleia 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 assembleia;

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 assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia 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 assembleia, salvo disposição em contrário da convenção (BRASIL, 2002).

Portanto, o síndico é responsável pela administração do condomínio e assume várias funções estabelecidas pela legislação vigente, dentre elas, destacam-se: a elaboração de orçamentos e balancetes mensais; a preparação da folha de pagamento dos funcionários e demais rotinas trabalhistas; o controle do fluxo de caixa, que envolve a apuração das receitas da taxa condominial e as despesas assumidas pelo condomínio; a responsabilidade pela prestação de contas na assembleia geral dos condôminos (FELICIANO; LEAL, 2012, p. 120).

O Código Civil brasileiro de 2002 inovou em relação a Lei 4.591/1964, ao estabelecer explicitamente, no inciso VI do seu art. 1.348, a obrigação do síndico de elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano, o que permite verificar outra paridade entre o orçamento condominial e o orçamento público, ambos aos quais a legislação impôs a observância o princípio da anualidade ou periodicidade.

Segundo João Batista Lopes, o controle da receita e da despesa do condomínio é de fundamental importância para seu regular funcionamento, razão pela qual a lei impôs ao síndico o dever de elaborar o orçamento do condomínio, que deverá considerar as despesas necessárias para a conservação e manutenção do edifício e estimar a receita produto da arrecadação das contribuições dos condôminos (LOPES, 2008, p. 144).

A elaboração do orçamento confere tranquilidade ao administrador, uma vez que permite o equilíbrio financeiro e torna possível visualizar qualquer descompasso eventualmente gerado por aumento de consumo, ou por despesas imprevistas, provenientes de rompimento de tubulação, quebra de equipamentos, ou outros eventos inesperados, bem como

permite aos demais condôminos eleger quais obras, serviços e manutenções serão realizadas no próximo exercício, permitindo a gestão democrática do patrimônio comum e eliminando o efeito surpresa de despesas realizadas sem a sua prévia aprovação.

Não obstante a expressa previsão na legislação da obrigação de elaboração do orçamento anual, a elaboração do orçamento anual passou a ser a exceção e, se implantou o costume de realizar o rateio mensal das despesas, sob o argumento da imprevisibilidade da fixação dos valores das despesas futuras, em razão da inflação, que tem como consequência a desvalorização econômica da moeda (FRANCO, 2005, p. 267-268).

7.2 A ELABORAÇÃO E O CONTEÚDO DOS ORÇAMENTOS

Tanto a Lei 4.591/1964, Lei dos Condomínios e Incorporações, quanto o Código Civil brasileiro, Lei 10.406/2002, nada dispõem quanto a forma e conteúdo dos orçamentos dos condomínios edilícios, de modo que a legislação específica queda-se lacunosa, tornando necessário, com apoio da analogia e da transdisciplinariedade, trazer princípios originados de outras áreas do direito e conhecimentos extravagantes ao direito, para completar tais lacunas.

A doutrina de Caio Mário, tratando sobre a Lei 4.591/1964, Lei de Condomínios e Incorporações, ensinou sobre a abrangência da composição do orçamento e, sobre o rateio das despesas condominiais:

De acordo com a Lei do Condomínio e Incorporações, a Assembleia-Geral dos Condôminos anualmente aprova o orçamento das despesas, que abrangem pagamento de empregados, taxas de serviço (luz e água), material de limpeza das áreas comuns, custeio de elevadores e eventuais reparações que necessariamente ocorrem, indenização a algum empregado despedido, fundo de reserva para atender a algum gasto não previsto especificamente. Ao mesmo tempo, procede-se o rateio das despesas orçamentárias entre os condôminos e, como a todo apartamento corresponderá sempre uma 'fração ideal' no terreno e partes comuns, as despesas atribuídas aos condôminos na proporção de suas 'frações ideais' (PEREIRA, 2014, p. 359).

Mas, não obstante fossem então conhecidos pela experiência e prática, alguns dos grupos de despesas que deveriam fazer parte da composição do orçamento, ainda restava dúvida quanto a sua correta especificação e classificação, uma vez que tais distinções não estavam, e ainda não estão, positivada na legislação condominial, o que somente veio a ser sanado em parte quando da edição da então “nova” Lei de Locações, Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991.

A partir de então, ficou claro que as despesas condominiais dividem-se em dois grandes grupos: as denominadas despesas “ordinárias” e as despesas “extraordinárias”, cuja

separação é essencial, uma vez que as primeiras se referem ao uso, seja relativamente ao consumo ou a conservação e manutenção de curto prazo e, devem ser suportadas pelo Locatário, enquanto as extraordinárias referem-se à manutenção de longo prazo, tais como reformas, acréscimos e reconstruções, diretamente ligados à valorização do bem, devendo ser suportadas exclusivamente pelo proprietário (Locador) da unidade (BRASIL, 1991, art. 23).

Por despesas ordinárias do condomínio, entende-se aquelas que são enumeradas exaustivamente pelo parágrafo único do art. 23, da Lei de Locações:

- 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 (BRASIL, 1991).

Por despesas extraordinárias do condomínio, entende-se aquelas que são enumeradas exaustivamente pelo parágrafo único do art. 22, da Lei de Locações:

- 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 (BRASIL, 1991).

Assim, deve o administrador organizar o plano de contas, que consiste na separação e catalogação de todos os lançamentos em grupos e subgrupos específicos (RIBEIRO, 2003, p. 65), elementos estes que serão utilizados posteriormente na prestação de contas e elaboração da previsão orçamentária para o exercício seguinte.

Para tanto, deve o Síndico, apoiando-se na contabilidade, levantar todos os valores gastos nos últimos meses e fazer uma análise de como variarão em razão do dissídio coletivo, de alterações do quadro funcional, mudanças legais e correção monetária (RIBEIRO, 2003, p. 69).

Destarte, aplicável o Princípio da Unidade ou Totalidade, advindo dos orçamentos públicos, ao orçamento condominial, uma vez que, conforme visto acima, estes devem prever todas as despesas necessárias à conservação, manutenção e guarda da edificação, bem como ainda contemplar um “fundo de reserva”, para eventuais despesas imprevistas.

O planejamento orçamentário consiste em conhecer todas as necessidades e o valor das respectivas despesas de manutenção e conservação da edificação (PRIORE *et al*, 2015, p. 76).

A partir das posições doutrinárias acima e à vista da citada legislação, constata-se que se encontra positivada na legislação condominial a aplicação do Princípio da Discriminação, Especialização ou Especificação, advindo do direito público, pelo qual se devem separar os grupos de contas ordinárias das extraordinárias, na elaboração dos orçamentos dos condomínios edilícios.

A administração financeira de um condomínio é muito importante, tanto para o equilíbrio financeiro, quanto para a valorização do imóvel, de modo que, quando suas despesas não são mesuradas corretamente, eleva-se o rateio da cota condominial a ponto de fazer o imóvel perder o seu valor comercial, aumentar a inadimplência e reduzir a satisfação dos moradores (PRIORE *et al*, 2015, p. 75).

A elaboração da previsão orçamentária deve levar em conta, de forma estimada, a previsão de os reajustes futuros de tarifas públicas, salários de funcionários, rateio para 13º salário e férias, e outros, tais como a previsão de inadimplência (PRIORE *et al*, 2015, p. 76), além de outras despesas tais como revezes em ações judiciais, obras e reparos periódicos.

A previsão orçamentária de condomínio é formulada a partir do histórico financeiro dos últimos doze meses, tirando a média, ou ainda, projetando as despesas futuras com base nas últimas, sempre aplicando sobre os números encontrados o percentual de reajuste estimado para o próximo período (PRIORE *et al*, 2015, p. 76).

Segundo Nigel Wyatt, previsões quantitativas, envolvem construir um modelo, normalmente baseado em dados históricos, mas o passado nunca é um espelho perfeito do futuro (WYATT, 2014, p. 51).

Uma forma simples e eficiente de elaboração de orçamentos é a denominada “orçamento incremental” (WYATT, 2014, p. 106-107), segundo a qual se utiliza do orçamento do ano anterior, ao qual são lançadas as retificações necessárias para as mudanças esperadas no próximo exercício.

Há ainda o orçamento denominado “base zero”, elaborado sem utilizar qualquer

informação de orçamentos passados, o que significa que todos os custos devem ser analisados e questionados (WYATT, 2014, p. 108) e o orçamento “baseado em atividades”, que consiste em uma abordagem que produz custeios mais sistemáticos baseados em atividades planejadas (WYATT, 2014, p. 109).

Deve ainda o síndico atender ao disposto na legislação, especialmente o constante do art. 22, inciso x, letra “g” da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato) e no art. 9º, parágrafo 3º, alínea “j”, da Lei 4.591/64, para incluir na previsão orçamentária o chamado de Fundo de Reserva, formado por um percentual aplicado sobre a arrecadação ordinária, a ser arrecadado todos os meses, sendo sua composição aplicada separadamente das demais arrecadações, pois, permanecerá guardada para emergências de grande porte (PRIORE *et al*, 2015, p. 76).

Pedro Avvad, comenta dúvidas acerca da elaboração do orçamento de receita e despesa, especificamente quanto ao seu conteúdo material, no que tange a quais seriam as despesas a serem consideradas, por estarem diretamente ligadas às opções políticas da administração:

Essa é uma questão que pode oferecer alguma dúvida se analisada sob o simples aspecto contábil, desde que a receita e a despesa estão intimamente ligadas aos custos com a conservação e a manutenção que são, evidentemente, despesas administrativas. [...] Na proposta de orçamento como no balancete de despesas estão as apurações e previsões realizadas pela administração, mas, evidentemente, incluem as decisões políticas adotadas pelo representante dos condôminos, quanto a conveniência, ou não, de se realizar uma reforma, ou de ser reduzir custos com empregados e, ainda, as explicações quanto aos atos que conduziram a um déficit no exercício. Na lei anterior, o art. 24 estabelecia, dentro das atribuições do síndico, o de convocar a assembleia geral para discutir, dentre outras questões, o orçamento de despesas para o exercício seguinte que só poderia, evidentemente, ser apresentado pelo próprio síndico. Se lhe compete convocar a assembleia, deve ele apresentar o orçamento que vai ser discutido (AVVAD, 2007, p. 164-165).

As técnicas usadas para a organização e administração de empresas devem ser aplicadas na gestão de condomínios, sendo a prática orçamentária muito importante, posto que garantirá um acompanhamento real de suas despesas e investimentos (PRIORE *et al*, 2015, p. 75).

A grande problemática da administração condominial é muitas vezes a inexperiência ou desconhecimento por parte do síndico, que não aplica as técnicas de planejamento e orçamento em sua administração (PRIORE *et al*, 2015, p. 76).

7.3 CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO PREDIAL

É de grande importância e tem forte impacto na qualidade da elaboração do

orçamento, o conhecimento, por parte do síndico, das normas regulamentadoras dos procedimentos de conservação e manutenção predial, uma vez que os sistemas que constituem a edificação não são eternos e tem prazo de vida médio conhecidos pela engenharia, razão pela qual se encontram determinados por Normas Técnicas – NBR, estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

A ABNT é o Foro Nacional de Normalização por reconhecimento da sociedade brasileira desde a sua fundação, em 28 de setembro de 1940, e confirmado pelo governo federal por meio de diversos instrumentos legais, inclusive a Lei de Condomínios e Incorporações (BRASIL, 1964)¹².

A observância das Normas Técnicas expedidas pela ABNT é obrigatória a todos os fornecedores de produtos e serviços, por exigência legal do art. 39, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor, Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990¹³ (BRASIL, 1990).

Em que pese não ser o síndico, a priori¹⁴, fornecedor de serviços ao condomínio, mas seu administrador e representante legal por força das disposições dos arts. 1.347 e 1.348, inciso II, este não pode simplesmente ignorar as normas técnicas de manutenção de edificações, sob pena de causar dano aos condôminos e posteriormente ser constrangido a os reparar¹⁵ (BRASIL, 2002).

A ABNT NBR 5674¹⁶, de 25.07.2012 é válida a partir de 25.08.2012, estabelece as normas de Manutenção de Edificações e os requisitos para o sistema de gestão de manutenção, articula-se com diversas outras normas técnicas, especialmente com as NBR 14.037, que estabelece as diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações, e com a NBR 15.575¹⁷, que por sua vez normatiza o desempenho mínimo dos sistemas construtivos dos edifícios brasileiros, dispondo, inclusive sobre sua Vida Útil de Projeto – VUP e Durabilidade, cuja definição consta:

¹² Art. 53. “O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação, promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (A.B.N.T.), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei nº 4.150, de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar: [...]”

¹³ Art. 39. “É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: [...]; VIII – colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes, ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normatização e Qualidade Industrial – COMETRO; [...]”

¹⁴ Poderá sê-lo no caso de Síndico Profissional contratado para a função.

¹⁵ Arts. 186 e 927 do Código Civil: art. 186. “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”. art. 927. “Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.”

¹⁶ Anexo 1

¹⁷ Item 4.3.2, letra d

3.13 durabilidade capacidade da edificação ou de seus sistemas de desempenhar suas funções, ao longo do tempo e sob condições de uso e manutenção especificadas no manual de uso, operação e manutenção

[...] 3.43 vida útil de projeto (VUP) período estimado de tempo para o qual um sistema é projetado, a fim de atender aos requisitos de desempenho estabelecidos nesta Norma, considerando o atendimento aos requisitos das normas aplicáveis, o estágio do conhecimento no momento do projeto e supondo o atendimento da periodicidade e correta execução dos processos de manutenção (a VUP não pode ser confundida com o tempo de vida útil, durabilidade, e prazo de garantia legal ou contratual) (ABNT, 2013, p. 7).

Prescreve a NBR 5.674, que na organização da gestão do sistema de manutenção deve ser prevista infraestrutura material, técnica, financeira e de recursos humanos, capaz de atender aos diferentes tipos de manutenção: rotineira, corretiva e preventiva¹⁸, estabelecendo necessidade de realização de vistorias periódicas¹⁹, além da correspondente previsão orçamentária anual²⁰ para tais atividades:

5.2 Previsão orçamentária anual

O sistema de manutenção deve possuir mecanismos capazes de prever os recursos financeiros necessários para a realização dos serviços de manutenção em período futuro definido.

As previsões orçamentárias devem incluir uma reserva de recursos destinada à realização de serviços de manutenção corretiva.

As previsões orçamentárias devem ser flexíveis, de modo a assimilar uma margem de erro em estimativas físicas de custos.

As previsões orçamentárias devem expressar claramente a relação custo x benefício dos serviços de manutenção, devendo constar em ata as deliberações sobre a realização ou não destas intervenções (ABNT, 2012, p. 6).

A NBR 5.674 traz ainda um modelo para a elaboração do programa de manutenção preventiva²¹, constituído por tabela na qual sugere a periodicidade a que deve ser realizada, o sistema e o elemento/componente a ser verificado e a atividade a ser realizada, com a indicação do respectivo responsável:

Tabela A.1²² – Exemplos de modelo não restritivos para a elaboração do programa de manutenção preventiva de uma edificação hipotética

Periodicidade	Sistema	Elemento / Componente	Atividade	Responsável
A cada três meses	Sistemas Hidrossanitários	Caixas de esgoto, de gordura e de águas servidas	Efetuar limpeza geral	Equipe de manutenção local
A cada ano	Estrutural	Lages, vigas e pilares	Verificar integridade estrutural conforme ABNT NBR 15.575	Empresa especializada

¹⁸ Item 4.1.3.

¹⁹ Item 4.2.1.

²⁰ Item 5.2.

²¹ Anexo A Tabela A.1. p. 11 – 15.

²² Reproduzida em parte.

A cada ano	Impermeabilização	Áreas molhadas internas e externas, piscinas, reservatórios, coberturas, jardins, espelhos d'água	Verificar sua integridade e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta	Equipe de manutenção local
A cada ano	Rejuntamento e vedações		Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, chaminés, grelhas de ventilação, e outros elementos	Equipe de manutenção / Empresa capacitada
A cada ano	Equipamentos de incêndio		Recarregar extintores	Empresa especializada
A cada três anos	Fachada		Efetuar lavagem Verificar os elementos e, se necessário, solicitar inspeção Atender às prescrições do relatório ou laudo de inspeção	Equipe de manutenção local / Empresa capacitada / Empresa especializada

FONTE: NBR 5674 (ABNT, 2012012, p. 11-15).

A NBR 15.575, conhecida como Norma de Desempenho, estabelece a durabilidade mínima dos sistemas construtivos²³, de modo a gerar a expectativa de sua reparação ou substituição, uma vez decorrido o tempo da sua VUP - Vida Útil de Projeto, conforme o padrão de qualidade respectivo:

Tabela C.5 – Vida útil de projeto mínima e superior (VUP)*

Sistema	VUP anos		
	Mínimo	Intermediário	Superior
Estrutura	≥ 50	≥ 63	≥ 75
Pisos Internos	≥ 13	≥ 17	≥ 20
Vedação vertical externa	≥ 40	≥ 50	≥ 60
Vedação vertical interna	≥ 20	≥ 25	≥ 30
Cobertura	≥ 20	≥ 25	≥ 30
Hidrossanitário	≥ 20	≥ 25	≥ 30
* Considerando a periodicidade e processos de manutenção segundo a ABNT NBR 5674 e especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção entregue ao usuário elaborado em atendimento à ABNT NBR 14037.			

FONTE: NBR 15575 (ABNT, 2013, p. 54).

A Norma de Desempenho esclarece com exemplos a Vida Útil de Projeto de alguns

²³ Tabela C.5 – fls. 54 da NBR 15.575

itens construtivos tais como:

Tabela C.6²⁴ – Exemplos de VUP* aplicado os conceitos deste Anexo

Parte da edificação	Exemplos	VUP anos		
		Mínimo	Intermediário	Superior
Estrutura	Fundações, elementos estruturais (pilares, vigas, lajes e outros), paredes estruturais, estruturas periféricas, contenções e arrimos	≥ 50	≥ 63	≥ 75
Revestimento de fachada aderido e não aderido	Revestimento, molduras, componentes decorativos e cobremuros	≥ 20	≥ 25	≥ 30
Piso externo	Pétreo, cimentados de concreto e cerâmico	≥ 13	≥ 17	≥ 20
Pintura	Pinturas internas e papel de parede Pinturas de fachada, pinturas e revestimentos sintéticos texturizados	≥ 3	≥ 4	≥ 5
		≥ 8	≥ 10	≥ 12
Esquadrias externas (de fachada)	Janelas (componentes fixos e móveis), portas-balcão, gradis, grades de proteção, cobogós, brises. Inclusos complementos de acabamento como peitoris, soleiras, pingadeiras e ferragens de manobra e fechamento.	≥ 20	≥ 25	≥ 30
* Considerando a periodicidade e processos de manutenção segundo a ABNT NBR 5674 e especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção entregue ao usuário elaborado em atendimento à ABNT NBR 14037.				

FONTE: NBR 15575 (ABNT, 2013, p. 55-57).

Tais normas articulam-se ainda com a NBR 16.280/2014, Sistema de Gestão de Reformas, fixa normas para alteração nas condições da edificação existente, com ou sem mudança de função, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança e que não seja manutenção e com a CE-02: 140.02 Comissão de Estudos em Inspeção predial: diretrizes, conceitos, terminologia, critérios e procedimento.

7.4 APROVAÇÃO E EXIGIBILIDADE

²⁴ Reproduzida em parte

As relações entre as pessoas que utilizam os condomínios edilícios no Brasil se regem, em primeiro lugar, pela legislação e, em complemento à esta, pela Convenção de Condomínio, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção²⁵ (BRASIL, 2002).

A Convenção de Condomínio tem natureza jurídica estatutária, também denominada institucional, sendo, portanto, um “ato-norma” e, por tal razão, alcança não só os seus signatários, mas também todos os que ingressarem nos limites do condomínio.

Neste sentido já decidiu o Superior Tribunal de Justiça - STJ, cujo entendimento se consolidou na Súmula nº 260²⁶, cujo texto estabelece que “a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos” (BRASIL, 2002).

Na lição do Desembargador Aclibes Burgarelli²⁷, a convenção condominial é ato-regra que vincula todo o grupo condominial:

A convenção condominial [...] é de natureza institucional, originada de manifestação de vontades, direcionadas a determinado fim (o condomínio). É considerada ato-regra e, sob esse enfoque, diz-se que tem efeito vinculante, no que tange ao equilíbrio comportamental do grupo condominial (interna corporis) e, em certa medida, com direcionamento erga omnes (externa corporis), desde que cumprida a exigência registraria (registro no cartório de Registro de Imóveis). A vontade criadora é do grupamento dos condôminos, que por um instrumento em que se perpetua a sua emissão volutiva, gera um ato jurídico (lato sensu), que deve ser recebido e tratado como fonte formal de direito. Aqui entramos no campo da teoria moderna das fontes do direito, formulada e desenvolvida por Gurvitchi, Jèze, Duguit, Brethe de La Gressay, Serpa Lopes, Orlando Gomes, e que amplamente desenvolvemos em nossa Instituição de Direito Civil, segundo o qual o ato jurídico é a fonte do direito, seja ele a lei como resultado da vontade do grupo social, seja o ato jurisdicional como expressão da vontade do Estado, manifestada pelo órgão do Poder Judiciário, seja o ato subjetivo, como declaração de vontade destinada à produção de efeitos jurídicos. Os atos jurídicos lato sensu abrangem, então, várias classes como sejam: ato-regra, ato subjetivo, ato-condição, ato jurisdicional. [...] Outrossim, por estarem presas a pressupostos contratuais, mas de natureza institucional, as declarações de vontades, feitas por partes instituidoras, geram efeitos vinculantes, de observância obrigatória, cuja violação da lugar à relação violação/responsabilidade/ressarcimento

Sendo o condomínio edilício um bem imóvel que carece de guarda, conservação e manutenção constante, para que mantenha sua usabilidade, tais providências são essenciais também para a preservação do seu valor patrimonial.

²⁵ Art. 1.333, do Código Civil, Lei nº 10.406/2002: “Art. 1.333. 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. Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.” (BRASIL, 2002).

²⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Segunda Seção. Súmula 260. Julg. 28.11.2001. Publ. DJ 06.02.2002, p. 189.

²⁷ *Apud* RESENDE, Élcio Nacur. **Condomínio em Edifícios**. Belo Horizonte: Del Rey, 2004, p. 45-46.

A satisfação destas necessidades básicas, demanda a contratação de serviços e o consumo de determinados produtos, que por sua vez são fornecidos por terceiros, mediante contraprestação, ou seja, pagamento em dinheiro.

Portanto, nada mais natural que estes recursos financeiros indispensáveis à manutenção do condomínio sejam providos pelos coproprietários, razão pela qual a legislação federal estabeleceu ampla liberdade a estes para convencionar a forma e modo pelo qual serão rateadas estas despesas.

Assim, o rateio das despesas deve ser distribuído a todos os condôminos, conforme estabelecido na convenção de condomínio, ou, no seu silêncio, na proporção das frações ideais vinculadas a cada uma de suas unidades autônomas²⁸ e, estes valores precisam ser bem identificados em um orçamento prévio, pois irão custear aos compromissos assumidos pelo Condomínio (PRIORE *et al*, 2015, p. 75).

Não obstante opinião em contrário de parte da doutrina, que entende estar a obrigação de contribuir vinculada ao efetivo uso e gozo da coisa comum:

O rateio proporcional à participação ideal no terreno só deve ser adotado se a todas as unidades autônomas se possibilitar igual utilização das coisas e serviços comuns. Por isso, se um condômino não tem, em razão do tipo ou localização de sua unidade, ensejo de utilizar-se de um serviço ou coisa de propriedade comum, a ele só devem ser rateadas despesas se a Convenção expressamente determinar, uma vez que, no condomínio em edifícios ensina Salvat conjugam-se três elementos, ou seja: a propriedade comum, uso ou gozo e encargos. Logo, onde não existe uso ou gozo da coisa comum não há obrigação de suportar as correspondentes despesas de manutenção [...] (FRANCO, 2005, p. 27-271).

Para fundamentar a cobrança das despesas, é necessária a aprovação do orçamento pela assembleia dos condôminos, conforme estabelece a Lei 10.406/2002 (FELICIANO; LEAL, 2012, p. 122).

Por imposição legal, o orçamento das receitas e das despesas deve ser oferecido à deliberação da assembleia geral ordinária anual:

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia 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.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino (BRASIL, 2002).

²⁸ Arts. 1.334, inciso I, e 1.336, inciso I, do Código Civil, Lei nº 10.406/2002: 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; [...]; art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; [...]

A votação de aprovação do orçamento pela assembleia geral ordinária deve constar em Ata, documento este que informa o valor das despesas para o próximo exercício e fixa o valor das contribuições dos condôminos para o custeio destas despesas, o qual a legislação processual²⁹ elevou à condição de título executivo extrajudicial.

A aprovação do valor da contribuição pela assembleia geral é requisito essencial para o regular desenvolvimento de ação de cobrança, conforme já entendeu o Superior Tribunal de Justiça – STJ no Recurso Especial nº 1.456.532³⁰:

EMENTA: RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DE 1973 DO CPC NÃO VERIFICADA. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. ATA DA ASSEMBLÉIA QUE APROVA AS DESPESAS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA. DOCUMENTO ESSENCIAL. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. A ausência de apresentação de documento que comprove a ausência dos condôminos sobre a regularidade das verbas destinadas às despesas de condomínio constitui óbice ao regular desenvolvimento da ação de cobrança, revelando-se essencial para demonstrar a razoabilidade de sua cobrança, evitando, com isso, a abusividade desta. Precedente. 2. "(...) muito embora se cuide de obrigação real (propter rem), deve-se observar, em atenção aos argumentos trazidos em substanciosos arrazoados pelos amicus curiae, que os débitos devem constar em instrumentos (atas das assembleias que devem instruir as ações para cobrança de taxa condominial e, eventualmente, convenção condominial), onde é possível, pois, aferir os valores e a data em que deveria ser efetuado o pagamento do débito inadimplido" (REsp 1.483.930/DF, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 23/11/2016, DJe de 01/02/2017). 3. Recurso especial provido. (RESP. nº 1.456.532 - SP (2014/0116221-5) Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. j. 15/09/2017. p. 05/10/2017). (BRASIL, 2017). (Anexo B, p. 1).

Neste ponto, pela importância desta decisão em relação ao tema abordado, necessário fazer uma análise mais aprofundada deste julgado, que reformou a decisão constante do acórdão recorrido, exarado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que por sua vez assentou entendimento de ser despicienda a aprovação prévia das despesas ou previsão orçamentaria para a viabilização de ação de cobrança, haja vista que tal aprovação poderia se dar em momento posterior:

Inexiste qualquer vício na representação processual do autor, conforme claramente se verifica pelos documentos de fls. 169 a 174, reiterando-se também que a falta de ata de assembleia contendo aprovação prévia das despesas, ou previsão orçamentária pelo período cobrado, não inviabiliza a ação de cobrança, não sendo documento indispensável para comprovar o fato constitutivo do condomínio de efetuar a cobrança (artigo 333, I do Código de Processo Civil), sendo possível a cobrança de contribuições ainda que não previamente aprovadas em assembleia. A obrigação de pagamento das despesas ordinárias, de manutenção e conservação do prédio, deriva da própria convenção do condomínio, não havendo nenhum impedimento a que a aprovação dos valores das contribuições cobradas se verifique em momento posterior. (RESP. nº 1.456.532 - SP (2014/0116221-5) Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. j. 15/09/2017. p. 05/10/2017). (BRASIL, 2017). (Anexo B, p. 2).

²⁹ Art. 784, inciso X, do Código de Processo Civil, Lei 13.105 de 16.03.2015.

³⁰ Anexo B

Ao fundamentar sua decisão, o Ministro Luiz Felipe Salomão se apoiou em um julgado anterior proferido por aquela mesma Corte Superior, de lavra do Ministro Jorge Scartezzini, datada de 15/05/2005, ou seja, de cerca de 12 anos antes, na qual o relator entendeu pela necessidade de apresentação de documento que comprove a anuência dos condôminos sobre a regularidade das verbas destinadas às despesas de condomínio para o desenvolvimento regular da ação de cobrança:

PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO DE COBRANÇA - CONDOMÍNIO - OFENSA AO ARTIGO 92, IX, DA MAGNA CARTA - MATÉRIA AFETA AO STF - ATA DA ASSEMBLÉIA QUE APROVA AS DESPESAS CONDOMINIAIS – INEXISTÊNCIA - DOCUMENTO ESSENCIAL. 1. Esta Corte de Uniformização não se presta à análise de matéria constitucional (art. 92, IX, da CF), cabendo-lhe, somente, a infraconstitucional. 2. A teor da jurisprudência desta Corte, a ausência de apresentação de documento que comprove a anuência dos condôminos sobre a regularidade das verbas destinadas às despesas de condomínio obsta o desenvolvimento regular da ação de cobrança a elas referentes. 3. Recurso conhecido em parte e, nessa parte, provido para, cassando o acórdão impugnado, julgar extinta a ação de cobrança, com fundamento no artigo 267, inciso IV, do CPC. (REsp. 678.665/SP. Rel. Ministro Jorge Scartezzini. Quarta Turma. Julgado em 17/05/2005, DJ de 13/06/2005, p. 319) (Anexo 2, p. 3). (BRASIL, 2005).

Nesta citada decisão, asseverou o Relator Ministro Scartezzini que as decisões nas quais se baseava o Tribunal de Justiça de São Paulo para sustentar o acórdão recorrido, violavam o disposto no art. 24 da Lei 4.591/1964, que por sua vez era clara ao estabelecer a exigência da realização de assembleia geral ordinária anual para aprovação das verbas para as despesas do condomínio, que deveriam incluir a previsão orçamentária para o próximo exercício, bem como da comunicação de suas decisões no prazo de 8 dias aos demais condôminos.

Percebe-se que a decisão do Ministro Salomão considerou que ainda está vigente o art. 24 da Lei 4.591/1964, que então não está derogado por novel disposição constante do Código Civil em vigor, em seu art. 1.350, uma vez que tal legislação não o declarou expressamente e nem com ela se incompatibiliza, bem como não regulamentou totalmente a matéria que tratava a lei anterior, a teor do disposto no § 1º, do art. 2, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – LINDB³¹ (BRASIL, 2013).

Entendeu o Ministro Salomão ser necessário, para viabilizar a ação de cobrança das prestações condominiais, a apresentação da ata contendo o orçamento das despesas ordinárias, aprovado previamente ou no curso da ação, pela Assembleia Geral, por ser tal documento

³¹ Art. 2º. “Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue. § 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que se tratava a lei anterior. [...]”

indispensável para demonstrar a razoabilidade e evitar abusividade da cobrança.

Também já decidiu o Superior Tribunal de Justiça ser quinquenal o prazo prescricional para o exercício da pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária, a contar do dia seguinte do vencimento da prestação:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. DÍVIDAS LÍQUIDAS, PREVIAMENTE ESTABELECIDAS EM DELIBERAÇÕES DE ASSEMBLEIAS GERAIS, CONSTANTES DAS RESPECTIVAS ATAS. PRAZO PRESCRICIONAL. O ART. 206, § 5º, I, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002, AO DISPOR QUE PRESCREVE EM 5 (CINCO) ANOS A PRETENSÃO DE COBRANÇA DE DÍVIDAS LÍQUIDAS CONSTANTES DE INSTRUMENTO PÚBLICO OU PARTICULAR, É O QUE DEVE SER APLICADO AO CASO. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015 (art. 543-C do CPC/1973), é a seguinte: Na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o Condomínio geral ou edifício (vertical ou horizontal) exercite a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária, constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação. 2. No caso concreto, recurso especial provido. (REsp. 1.483.930/DF. Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 23/11/2016, DJe de 01/02/2017). (BRASIL, 2017). (Anexo B, p. 5-6)

Assim, o procedimento de cobrança das prestações condominiais deve ser iniciado antes de se completar cinco anos do vencimento da parcela inadimplida e, deve observar o operador do direito especial cautela para fazer constar da documentação comprobatória do débito, ou seja, as atas assembleares das quais constou a eleição do síndico, a aprovação do orçamento e da respectiva prestação de contas e o valor do débito consolidado, constando os discriminadamente a unidade devedora, meses devidos, as multas, juros convencionais ou legais e a correção monetária para a atualização do valor devido na data da propositura da ação, sob pena de indeferimento da inicial, por falta de requisitos legais.

8 PESQUISA EMPÍRICA QUANTITATIVA

À guisa de ilustrar este ensaio com dados da realidade brasileira atual, idealiza-se a pesquisa empírica quantitativa, cujo objetivo é conhecer um pouco como são realizados os rateios das despesas nos condomínios e, se é como é elaborado e submetido a assembleia geral o orçamento anual.

Para tanto, submete-se a síndicos e administradores de condomínios edifícios o questionário abaixo, que tem como objetivo conhecer quanto a adoção de algumas práticas de elaboração dos orçamentos condominiais nas cidades de Belo Horizonte e São Paulo.

O questionário foi elaborado a partir de conhecimentos adquiridos ao longo da elaboração deste ensaio e procurou identificar como estes conhecimentos encontram-se difundidos entre aquelas pessoas que são responsáveis legais pela execução da tarefa de elaboração dos orçamentos, para assim, demonstrar o amadorismo ou o profissionalismo que orienta a prática popular.

Quadro 1 – Entrevista

1 - O condomínio cobra mensalmente valor variável previsto para as despesas do mês, ou, simplesmente rateia a despesa do mês anterior?	sim ()
	não ()
2 - O condomínio cobra mensalmente valor fixo estabelecido em Assembleia Geral Ordinária anual?	sim ()
	não ()
3 - A administração do condomínio prepara anualmente a planilha de orçamento de receitas e despesas para o exercício seguinte?	sim ()
	não ()
4 - A administração do condomínio submete anualmente a planilha de orçamento receitas e despesas à deliberação da assembleia geral ordinária?	sim ()
	não ()
5 - Na planilha de orçamento separa as receitas ordinárias das extraordinárias e despesas ordinárias das extraordinárias?	sim ()
	não ()
6 - Na planilha de orçamento das receitas prevê inadimplência?	sim ()
	não ()
7 - Na planilha de orçamento de despesas, prevê a correção monetária conforme inflação projetada?	sim ()
	não ()
8 - Na planilha de orçamento prevê fundo de reserva para despesas imprevistas?	sim ()
	não ()
9 - Na planilha de orçamento das despesas prevê despesas com inspeções e obras de manutenção predial programadas conforme NBR ABNT 5.674 e 15.575?	sim ()
	não ()

FONTE: CUNHA, 2019.

As perguntas acima observaram a seguinte lógica:

1) A pergunta nº 1 busca confirmar ou negar a informação advinda do senso comum e da doutrina (FRANCO, 2005, p. 267-268), de que a elaboração do orçamento anual é exceção, por ter sido implantado o costume de realizar o rateio mensal das despesas, cobrando

valores variáveis mês a mês, sem fazer a previsão anual e, mesmo quando é feita alguma previsão, se continua praticando o rateio das despesas sem observar o valor previsto;

2) A resposta à pergunta nº 2, visa confirmar ou negar a resposta da pergunta nº 1, bem como aferir se a cobrança se dá em valor mensal fixo devidamente aprovado pela AGO, ou seja, conforme a lei;

3) A questão nº 3, foi idealizada com a finalidade de confirmar ou negar o posicionamento da doutrina (PRIORE *et al*, 2015, p. 76), quanto a utilização de técnicas da contabilidade e administração na organização das contas do condomínio;

4) A pergunta nº 4, visa aferir se os entrevistados praticam a gestão democrática da coisa comum, ou seja, se submetem ao sufrágio majoritário da Assembleia Geral Ordinária a decisão política (AVVAD, 2007, p. 164-165) relativa ao uso dos recursos condominiais;

5) A questão nº 5 busca aferir a observância dos princípios contábeis da Discriminação, Especialização ou Especificação³² (BRASIL, 1964), segundo o qual as contas devem ser separadas quanto aos diversos tipos de elementos que a compõe;

6) A pergunta nº 6 busca aferir a observância ao Princípio da Prudência, uma vez que é de conhecimento geral, o fato de que em função das crises econômicas cíclicas vivenciadas pelos brasileiros, varia a inadimplência ao pagamento das contribuições condominiais mensais;

7) Já a pergunta nº 7, visa identificar a observância ao princípio fundamental da contabilidade da Atualização Monetária, que estabelece a observância da atualização econômica dos valores com base na correção monetária;

8) A pergunta nº 8 também remete ao princípio da Prudência, uma vez que despesas imprevistas ocorrem ao longo da gestão do síndico;

9) A pergunta de nº 9 procura aferir se os síndicos e administradores tem conhecimento da existência e se orientam conforme as normas técnicas específicas sobre manutenção, inspeção, e conservação predial.

Roteiro de Pesquisa:

1.Elaboração de Perguntas;

2.Teste das perguntas;

3.Criação de Conta no Gmail: orcamentosemcondominios@gmail.com;

4.Criação de pesquisa no <https://docs.google.com/forms>;

5.Criação de Link para respostas no Google Drive:

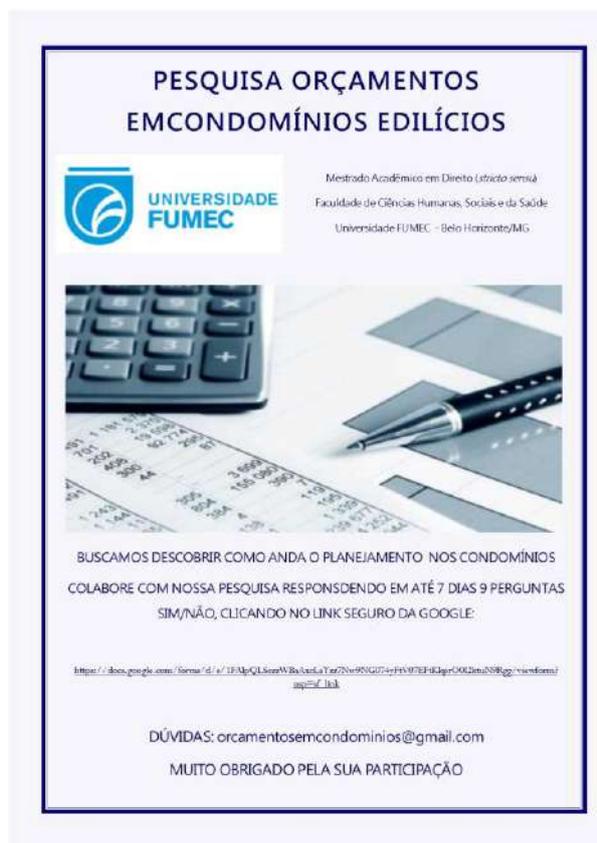
³² Art. 15 da Lei 4.320/64

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSezzWBaAxcLaYzz7Nw9NG074yFtV07EFtKkp r00I2ktuN9Rgg/viewform?usp=sf_link

6. Criação de Banner de Divulgação com uso da ferramenta Windows Publisher;
7. Identificação de empresa de distribuição de mailing eletrônico: atendimento@ideallistas.com.br;
8. Contratação da empresa para especificação e seleção do público alvo da pesquisa: 20 mil caixas de e-mail de síndicos de BH e SP;
9. Contratação do serviço de fornecimento de lista e remessa de mensagens;
10. Envio do link para público alvo;
11. Recebimento de Respostas;
12. Análise das respostas.

Banner criado utilizando o Publisher do Microsoft Office e salvo em PDF (Adobe Acrobat) para envio ao público pesquisado:

Figura 1 - Banner desenvolvido pelo Autor deste trabalho científico para recrutar interessados em participar da pesquisa.



FONTE: CUNHA, 2019.

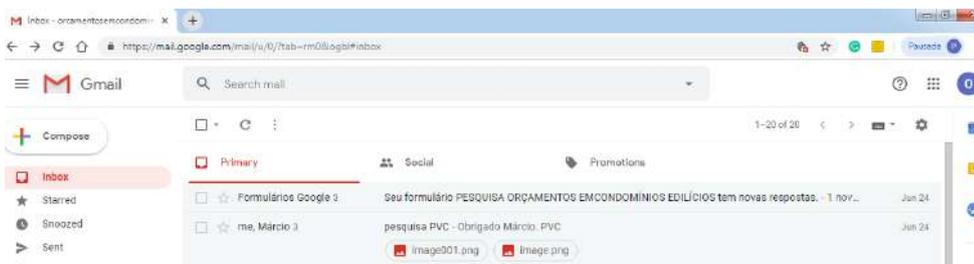
As perguntas foram idealizadas pelo próprio Autor.

O teste das perguntas foi realizado com administradores de condomínio do relacionamento direto do Autor e, provocou a revisão e reestruturação do conteúdo e da forma de perguntar, haja vista que foi verificada dificuldade de entendimento do público entrevistado sobre o conteúdo das perguntas.

A criação da conta de e-mail foi necessária tanto para se oferecer um canal de comunicação com o público pesquisado, quanto para se viabilizar a utilização do sistema de pesquisa informatizado ofertado gratuitamente pelo Google, que possibilita a coleta de resposta por acesso via internet e a interpretação dos dados, por expressar percentualmente os resultados obtidos nas respostas.

Conta de e-mail criada: orcamentosemcondominios@gmail.com:

Figura 2 – Vista da tela de e-mail

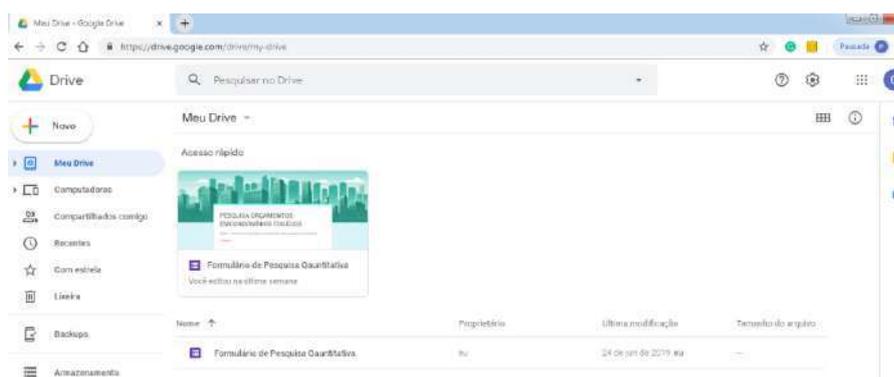


Fonte: <https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox>

O acesso ao sistema de pesquisa da Google se dá a partir da criação de uma caixa de arquivos eletrônicos na “nuvem”, denominado “Google Drive”, no qual está disponibilizada ferramenta para elaboração de formulários e sua disponibilização ao público a ser entrevistado, cujo acesso se faz a partir da parte superior esquerda da tela, ao clicar em “Novo” e passar o cursor sobre “Mais”, para, por fim, selecionar “Formulários Google”.

Conta do Google Drive:

Figura 3 – Página de entrada do Google Drive



FONTE: <https://drive.google.com/drive/my-drive>

Formulário de coleta de dados:

Figura 4 – Página de entrada das perguntas do formulário criado

The screenshot shows a Google Forms interface for a survey titled "PESQUISA ORÇAMENTOS EM CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS". The objective is to verify how condominiums organize their budget for monthly receipts and expenses. The first question is: "1 - O condomínio cobra mensalmente o valor previsto para as despesas do mês, ou, simplesmente rateia a despesa do mês anterior?". There is a checkbox labeled "sim" (yes) which is currently unchecked. The interface includes a "PERGUNTAS" (Questions) tab and a "RESPOSTAS" (Responses) tab with a count of 7.

FONTE: https://docs.google.com/forms/d/1G7riHOI03MhR_Ut4OygPfkpFnUMIQsYV1wcCRMi6axk/edit

Formulário de respostas:

Figura 5- Página de entrada das respostas do formulário criado



FONTE:

https://docs.google.com/forms/d/1G7riHOI03MhR_Ut4OygPfkpFnUMIQsYV1wcCRMi6axk/edit#responses

Foi então identificada com uso de ferramenta de pesquisa do Google a empresa Ideal Listas, que se apresenta como especialista na confecção de listagens digitais de endereços eletrônicos de “prospects”, cuja tradução livre se equivale a “público alvo”, e distribuição de mala direta por e-mail.

A fornecedora prometeu apresentar lista de mala direta contendo endereços eletrônicos de e-mail de pelo menos 20 mil síndicos residentes nas cidades de Belo Horizonte e São Paulo

e, encaminhar as mensagens contendo o banner eletrônico que convida o receptor a participar da pesquisa.

Não obstante a empresa ter se comprometido a efetivar o serviço e recebido o valor dos honorários, não se alcançou qualquer resposta ao formulário nos 15 dias posteriores ao suposto envio das malas diretas, o que determinou a adoção de outra estratégia.

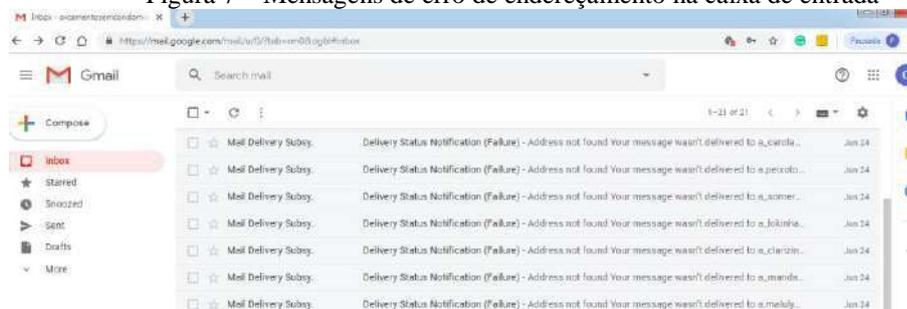
Figura 6 – Mensagem de confirmação da empresa contratada



FONTE: <https://mail.google.com/mail/u/0/?tab=rm0&ogbl#inbox/FMfcgxcwCgpZxmPZXFCtdSXLXcsAccJJ>

Em uma segunda tentativa passou-se a enviar diretamente o *e-mail marketing* para os endereços fornecidos pela empresa, quando se obteve em resposta a devolução das mensagens com mensagem de erro de endereçamento: *Delivery Status Notification (Failure)*, o que coloca em dúvida sobre a honestidade da contratada e a veracidade dos endereços de e-mail fornecidos, bem como quanto a serem os endereços de síndicos ou administradores de condomínios:

Figura 7 – Mensagens de erro de endereçamento na caixa de entrada



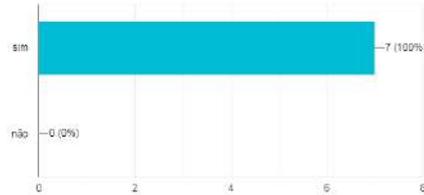
FONTE: <https://mail.google.com/mail/u/0/?tab=rm0&ogbl#inbox>

Assim, passa-se ao plano “B”:
foi enviado diretamente a cerca de 50 síndicos de relacionamento direto o link da pesquisa e, obteve-se as 7 respostas, cuja totalização e análise seguem abaixo:

Figura 8 – Resposta à Pergunta n° 1

1 - O condomínio cobra mensalmente o valor previsto para as despesas do mês, ou, simplesmente rateia a despesa do mês anterior?

7 respostas



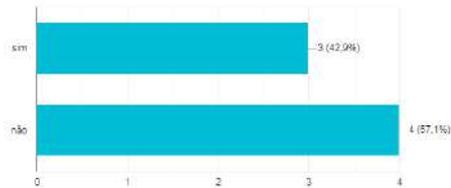
FONTE:

https://docs.google.com/forms/d/1G7riHOI03MhR_Ut4OygPfkpFnUMIQsYV1wcCRMi6axk/edit#responses

Figura 9 - Resposta à Pergunta n° 2

2 - O condomínio cobra mensalmente valor fixo estabelecido em Assembleia Geral Ordinária anual?

7 respostas



FONTE:

https://docs.google.com/forms/d/1G7riHOI03MhR_Ut4OygPfkpFnUMIQsYV1wcCRMi6axk/edit#responses

Figura 10 - Resposta à Pergunta n° 3

3 - A administração do condomínio prepara anualmente a planilha de orçamento de receitas e despesas para o exercício seguinte?

7 respostas



FONTE:

https://docs.google.com/forms/d/1G7riHOI03MhR_Ut4OygPfkpFnUMIQsYV1wcCRMi6axk/edit#responses

Figura 11 - Resposta à Pergunta n° 4

4 - A administração do condomínio submete anualmente a planilha de orçamento de receitas e despesas à deliberação da assembleia geral ordinária?

7 respostas



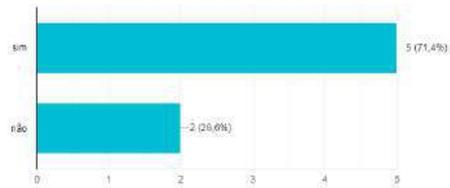
FONTE:

https://docs.google.com/forms/d/1G7riHOI03MhR_Ut4OygPfkpFnUMIQsYV1wcCRMi6axk/edit#responses

Figura 12 - Resposta à Pergunta n° 5

5 - Na planilha de orçamento, separa as receitas ordinárias das extraordinárias e, as despesas ordinárias das extraordinárias?

7 respostas



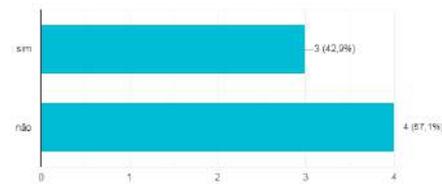
FONTE:

https://docs.google.com/forms/d/1G7riHOI03MhR_Ut4OygPfkpFnUMIQsYV1wcCRMi6axk/edit#responses

Figura 13 - Resposta à Pergunta n° 6

6 - Na planilha de orçamento das receitas, prevê inadimplência?

7 respostas



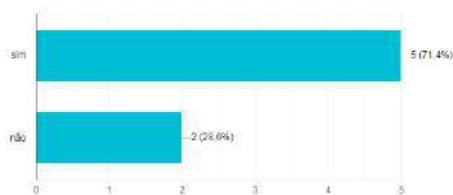
FONTE:

https://docs.google.com/forms/d/1G7riHOI03MhR_Ut4OygPfkpFnUMIQsYV1wcCRMi6axk/edit#responses

Figura 14 - Resposta à Pergunta n° 7

7 - Na planilha de orçamento de despesas, prevê a correção monetária conforme inflação projetada?

7 respostas



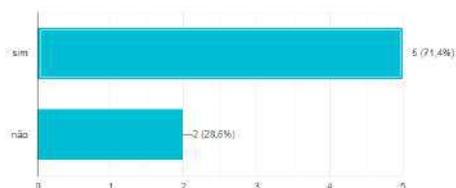
FONTE:

https://docs.google.com/forms/d/1G7riHOI03MhR_Ut4OygPfkpFnUMIQsYV1wcCRMi6axk/edit#responses

Figura 14 - Resposta à Pergunta n° 8

8 - Na planilha de orçamento, prevê fundo de reserva para despesas imprevistas?

7 respostas



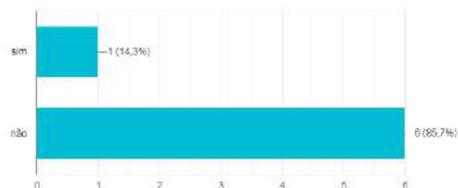
FONTE:

https://docs.google.com/forms/d/1G7riHOI03MhR_Ut4OygPfkpFnUMIQsYV1wcCRMi6axk/edit#responses

Figura 15 - Resposta à Pergunta nº 9

9 - Na planilha de orçamento das despesas, prevê despesas com inspeções e obras de manutenção predial programadas conforme normas NBR ABNT 5.674 e 15.575?

7 respostas



FONTE:

https://docs.google.com/forms/d/1G7riHOI03MhR_Ut4OygPfkpFnUMIQsYV1wcCRMi6axk/edit#responses

Ou seja:

Quadro 2 – Respostas da Entrevista

1 - O condomínio cobra mensalmente valor variável previsto para as despesas do mês, ou, simplesmente rateia a despesa do mês anterior?	sim	100%
	não	0%
2 - O condomínio cobra mensalmente valor fixo estabelecido em Assembleia Geral Ordinária anual?	sim	42,9%
	não	57,1%
3 - A administração do condomínio prepara anualmente a planilha de orçamento de receitas e despesas para o exercício seguinte?	sim	57,1%
	não	42,9%
4 - A administração do condomínio submete anualmente a planilha de orçamento receitas e despesas à deliberação da assembleia geral ordinária?	sim	50%
	não	42,9%
5 - Na planilha de orçamento separa as receitas ordinárias das extraordinárias e despesas ordinárias das extraordinárias?	sim	71,4%
	não	28,6%
6 - Na planilha de orçamento das receitas prevê inadimplência?	sim	42,9%
	não	57,1%
7 - Na planilha de orçamento de despesas, prevê a correção monetária conforme inflação projetada?	sim	71,4%
	não	28,6%
8 - Na planilha de orçamento prevê fundo de reserva para despesas imprevistas?	sim	71,4%
	não	28,6%
9 - Na planilha de orçamento das despesas prevê despesas com inspeções e obras de manutenção predial programadas conforme NBR ABNT 5.674 e 15.575?	sim	14,3%
	não	85,7%

Os resultados obtidos demonstram que:

1 – Todos os síndicos e administradores consultados, ou seja, 100% (7/7) informam que o condomínio cobra mensalmente valor variável previsto para as despesas do mês, ou, simplesmente rateia a despesa do mês anterior, não obstante 42,9% (3/7) informem cobrar o valor previsto em votação pela AGO;

2 – Quase três quartos dos síndicos que responderam à pesquisa, ou seja, 71,4% (5/7) consideram correção monetária para a fixação do valor da contribuição.

3 – Quase a metade (42,9%) admite que não prepara planilha de cálculo da previsão de despesas para o ano seguinte e, 28,6% (2/7) informam que não separam despesas ordinárias das extraordinárias, e 42,9% não submetem o orçamento à votação e aprovação pela AGO;

4 – Apenas 42,9%, ou seja, menos da metade dos síndicos (3/7) preveem inadimplência na planilha de cálculo da previsão de despesas para o ano seguinte.

5 – 85,7% (6/7) dos síndicos não consideram despesas com inspeções e obras de manutenção predial para o ano seguinte;

6 – 28,6% (2/7) não prevêm fundo de reserva para as despesas imprevistas.

Os dados acima corroboram a tese de que a confecção anual dos orçamentos condominiais em observância à norma legal não é realizada pela maioria dos síndicos, que promovem cobrança a partir de estimativas elaboradas levando em consideração as despesas passadas corrigidas monetariamente.

Demonstram ainda que quase a metade (42,9%) não prepara planilhas de cálculo ou a submete a Assembleia Geral.

A pesquisa mostrou também que a imprevisão das despesas com manutenção predial é realidade para 85% dos condomínios e que quase um terço (28,6%) não prevê fundo de reserva para despesas imprevistas.

9 CONCLUSÃO

O conhecimento jurídico não está restrito ao texto da legislação, aos livros de direito, às decisões das Cortes Superiores e aos princípios e regras morais, mas a perfeita compreensão e aplicação do direito desafia o intérprete ao domínio das regras de hermenêutica, para integrar sistematicamente todo o conjunto normativo de forma harmônica, bem como, o uso supletivo da analogia, dos costumes e dos princípios gerais do direito, diante da omissão legal, o que pode ser aplicado ao planejamento financeiro dos condomínios edilícios.

A aplicação do direito ao caso concreto desafia ao intérprete um conhecimento transdisciplinar, que desborda os limites do direito e das leis para se valer de outros saberes necessários à compreensão do fato social e a aplicação destes conhecimentos para resolver problemas cotidianos, tais como elaboração e compreensão das contas condominiais.

A convivência harmônica entre os coproprietários de unidades autônomas em condomínios edilícios é diretamente impactada pelo conhecimento e respeito à legislação condominial, especialmente por parte do síndico, a quem compete diversas obrigações legais, dentre as quais a elaboração e apresentação para deliberação da assembleia geral do orçamento anual das receitas e despesas condominiais.

A elaboração e execução de orçamentos anuais de receitas e despesas de condomínios edilícios no Brasil desafia a capacidade de interpretação sistemática da legislação, com o uso da analogia em suprimento às lacunas legais, além dos princípios e fundamentos de outros ramos do direito e de normas paralegais, originadas de outros ramos do conhecimento, tais como a engenharia e a contabilidade.

Os princípios fundamentais e regras da contabilidade gerencial e financeira, podem contribuir significativamente para a elaboração do planejamento financeiro das organizações, inclusive de condomínios edilícios brasileiros, no que tange a elaboração do orçamento anual das receitas e despesas condominiais.

Também a utilização dos princípios e regras nacionais aplicáveis aos orçamentos públicos podem contribuir supletivamente para elaboração do orçamento anual das receitas e despesas de condomínios edilícios brasileiros.

O conhecimento de normas técnicas de engenharia civil, especialmente das normas da ABNT, que dispõem sobre a manutenção de edificações, relativamente a periodicidade e atividade a ser realizada, bem como o desempenho de durabilidade dos diversos sistemas que

compõem as construções, para executar oportunamente as manutenções preventivas e corretivas necessárias à garantir a longevidade da edificação, preservando da deterioração do patrimônio coletivo.

Assim, o uso de outras legislações e de conhecimentos transdisciplinares pode suprir as lacunas legais e orientar os administradores e síndicos na confecção de previsões mais acertadas.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reafirmou o constante na legislação condominial quanto a indispensabilidade da elaboração do orçamento anual das despesas e receitas do condomínio, bem como, a necessidade da sua submissão e aprovação pela Assembleia Geral Ordinária dos condôminos, para viabilizar a cobrança judicial das contribuições condominiais respectivas.

A pesquisa empírica quantitativa revelou que a maioria dos síndicos e administradores entrevistados não preparam corretamente orçamento de receitas e despesas para o ano seguinte e, que, cerca da metade não cobra mensalidades fixas ou aprova previamente o orçamento nas assembleias gerais ordinárias, sendo também notável a imprevisão quanto as despesas com manutenção e com a inadimplência, para 85% dos entrevistados.

Assim, verificou-se o grande desconhecimento pelos síndicos quanto a obrigação de elaborar corretamente o orçamento das receitas e despesas dos condomínios edilícios para o próximo exercício, sendo a imprevisão de despesas com manutenção predial e com eventual inadimplência, a realidade dominante.

REFERÊNCIAS

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 5674 Manutenção de edificações**: Requisitos para o sistema de manutenção de edificações, de 25 de agosto de 2012.

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14037 Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações**: Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos, 28 de julho de 2011.

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 15575 Edificações Habitacionais**: Desempenho, de 19 de julho de 2013.

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 16280 Reforma em edificações**: Sistema de gestão de reformas: requisitos, de 18 de março de 2014.

ANDRADE, Zuleide Rosa Moura de. A Importância do Planejamento e Orçamento: um estudo de caso sobre o uso da Ferramenta de orçamento em um condomínio. **Revista ENIAC Pesquisa**, Guarulhos (SP), 2015. Disponível em: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5261086>. Acesso em: 03 mar. 2019.

ARANHA, Luiz Ricardo Gomes. **Direito Tributário**: aprendendo. Belo horizonte: Del Rey, 2001.

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo Código Civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

BENEDITO, Luiza Machado Farhat; GABRICH, Frederico de Andrade; MURTA, Antônio Carlos Diniz. Estratégias Jurídicas como Forma de Repensar o Direito: Enfoque no Âmbito do Direito Empresarial. **Meritum** – Belo Horizonte – v. 12 – n. 1, 2017. Disponível em: <http://www.fumec.br/revistas/meritum/article/view/5256/pdf>. Acesso em: 03 mar. 2019.

BESSONE, Darcy. **Direitos Reais**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

BRAGA, Roberto. **Fundamentos e Técnicas de Administração Financeira**. São Paulo; Atlas, 1989.

BRASIL. **Constituição** (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília: Senado, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 20 ago. 2019.

BRASIL, **Decreto-Lei 4.657**, de 4 de set. 1942. Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Redação dada pela Lei nº 12.376, de 2010). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decretolei/Del4657compilado.htm. Acesso em: 20 ago. 2019.

BRASIL, Projeto de Lei do Congresso Nacional nº 19, de 1964. Disponível em: <https://www.congressonacional.leg.br/materias/pesquisa/-/materia/106638>. Acesso em: 03 mar. 2019.

BRASIL. **Instrução Normativa RFB nº 1.634**, de 06 de maio de 2016. Disponível em: <http://legislacao.anp.gov.br/?path=legislacao-federal/instrucoes-normativas/instrucoes-normativas-rfb/2016&item=inrfb-1.634--2016&export=pdf>. Acesso em: 20 ago. 2019.

BRASIL. **Lei 25**, de 30 de dezembro de 1891. Orça a receita geral da República dos Estados Unidos do Brazil para o exercício de 1892. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1851-1900/L0025-1891.htm. Acesso em: 20 ago. 2019.

BRASIL. **Lei 4.320**, de 17 de março de 1964. Publicado no DOU de 23.3.1964, retificado em 9.4.1964 e retificado em 3.6.1964. Estatui Normas Gerais de Direito Financeiro para elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4320.htm. Acesso em: 20 ago. 2019.

BRASIL. **Lei 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm. Acesso em: 20 ago. 2019.

BRASIL. **Lei 5.869**, de 11 de Janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869.htm. Acesso em: 20 ago. 2019.

BRASIL. **Lei 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os Registros Públicos e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015consolidado.htm. Acesso em: 20 ago. 2019.

BRASIL. **Lei 10.406**, de 10 jan. 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União - Poder Executivo, Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 20 ago. 2019.

BRASIL. **Lei 13.105**, de 16 de Março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/L13105.htm. Acesso em: 20 ago. 2019.

BRASIL. SENADO, 2019. **Orçamento Federal**. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/orcamento/legislacao-orientadora>. Acesso em: 03 mar. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 678.665/SP**. Rel. Ministro Jorge Scartezzini. Quarta Turma. Julgado em 17/05/2005, DJ de 13/06/2005, p. 319. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp>. Acesso em: 03 mar. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 260**. Segunda Seção. J. 28.11.2001. Publ. DJ 06.02.2002, p. 189. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=@num=%27260%27>. Acesso em: 20 ago. 2019.

CALIENDO, Paulo. Interpretação Tributária: Conceito e Aplicação do Princípio In Dubio Contra Sacrificium. Revista Nomos. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito da UFC**. Fortaleza, 2013. v. 33.1 (2013): jan./jun. 2013. Disponível em: <http://www.periodicos.ufc.br/nomos/article/view/875/852>. Acesso em: 03 mar. 2019.

CHAUI, Marilena. **Convite a Filosofia**. 9. ed. São Paulo: Ática, 1997.

CHIAVENATO, Idalberto. **Introdução à teoria geral da administração**. 3. ed. São Paulo: McGraw-Hill do Brasil, 1983.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Princípios Fundamentais e Normas Brasileiras de Contabilidade: auditoria e perícia**. 3 ed. Brasília: CFC, 2008. 456 p. Disponível em: http://www.seedacc.com.br/es/pdf/CFC_Pub_Regras_Auditoria_Pericia.pdf. Acesso em: 03 mar. 2019.

DE ASSIS JUNIOR, Luiz Carlos. A metodologia da Pesquisa no Direito e René Descartes: um passo a passo cartesiano. *In*: PAMPLONA FILHO, Rodolfo; CERQUERIA, Nelson (Coords.). **Metodologia da Pesquisa em Direito e a Filosofia**. São Paulo: Saraiva, 2011.

DECLARAÇÃO dos Direitos do Homem e do Cidadão. França, 1789. Disponível em: http://pfdc.pgr.mpf.mp.br/atuacao-e-conteudos-de-apoio/legislacao/direitos-humanos/declar_dir_homem_cidadao.pdf. Acesso em: 02 mar. 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de Introdução ao código civil brasileiro interpretada**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

FELICIANO, Priscila Pâmela dos Santos; LEAL, Edvalda Araújo. **A Utilização da Informação Contábil Gerencial na Gestão de Condomínios**: um estudo com os síndicos. Porto Alegre: ConTexto, 2012. v. 12, n. 22, p. 119-129. UFRGS. Disponível em: <https://www.seer.ufrgs.br/ConTexto/article/view/30806>. Acesso em: 03 mar. 2019.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo Dicionário da Língua Portuguesa**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1975.

FIUZA, César. **Direito civil**: curso completo. 6. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

FLORIDO, Janice (Coordenação). **Os Pensadores**. 1. Os Pré-Socráticos: vida e obra. Do Mito à Filosofia. São Paulo: Nova Cultural, 1999.

FRANÇA, R. Limongi. **Hermenêutica Jurídica**. São Paulo: Saraiva, 1999

FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

FREZATTI, Fábio. **Orçamento Empresarial: Planejamento e Controle Gerencial**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

GABRICH, Frederico de Andrade. **Análise Estratégica do Direito**. Anais do XVII Congresso Nacional do CONPEDI – Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito, Brasília, 2008.

GABRICH, Frederico de Andrade. Transdisciplinaridade no Ensino Jurídico. *In*: SANTOS, Paulo Márcio Reis (org.). **Direito Societário e Análise Estratégica**. Belo Horizonte: Universidade FUMEC. Faculdade de Ciências humanas, Sociais e da Saúde, 2013. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=57db7d68d5335b52>. Acesso em: 02 mar. 2019.

GICO JUNIOR, Ivo Teixeira. Hermenêutica das Escolhas e a Função Legislativa do Judiciário. **Revista Direito GV**. RDVG-2017-0223. Disponível em: <https://mc04.manuscriptcentral.com/rdgv-scielo>. Acesso em: 02 mar. 2019.

GITMAN, Lawrence Jeffrey. **Princípios da Administração Financeira**. 10. ed. São Paulo: Addison Wesley, 2004.

GONÇALVES, ROBERTO C. J. **Particularidades no planejamento e na execução de condomínios horizontais**. São Paulo, 2008. 77p. Monografia (MBA em Tecnologia e Gestão da Produção de Edifícios) – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Disponível em: <http://poli-integra.poli.usp.br/library/pdfs/34ebbaea6f96a9ef51a01d1cd268dcc1.pdf>. Acesso em: 25 mar. 2019.

KELSEN, Hans. **Teoria Pura do Direito**. Tradução João Baptista Machado. 7. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2006.

LEITE, José Rubens Morato; AYALA, Patryck de Araújo. **A Transdisciplinariedade do Direito Ambiental e a sua Equidade Intergeracional**. 2000. Florianópolis/SC: Sequencia/UFSC. ISSN 2177-7055, n. 41, v.21. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/sequencia/article/view/15418/13991>. Acesso em: 02 mar. 2019.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 10. ed. ver., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

LOURES, José Costa; GUIMARÃES, Tais Maria Loures Dolabela. **Novo Código Civil Comentado**. 2. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

LOWN, Chris. **Compreender Gadamer**. Petrópolis: Vozes, 2007.

LUNELLI, Reinaldo Luiz. **A elaboração do orçamento público**. Disponível em: <http://www.portaldecontabilidade.com.br/tematicas/orcamentopublico.htm> - Acesso em: 06 abr. 2019.

MAXIMILIANO, Carlos. **Hermenêutica e Aplicação do Direito**. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

MORIM, Edgar. Desafios da Complexidade. *In*: **A Religação dos saberes: o desafio do século XXI /Jornadas Temáticas idealizadas e dirigidas por Edgar Morin, tradução e notas, Flávia Nascimento**. 11. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

NICOLESCU, Basarab. **Transdisciplinarity – Past, Present and Future**. Palestra apresentada no II Congresso Mundial de Transdisciplinaridade. 06 a 12 de setembro de 2005. Vila Velha/Vitória - SC – Brasil. Disponível em: <http://cettrans.com.br/assets/textos/transdisciplinarity-past-present-and-future.pdf>. Acesso em: 03 mar. 2019.

PADOVEZE, Clóvis Luiz. **Contabilidade Gerencial**. Curitiba: IESDE Brasil, 2012. 376 p. Disponível em: https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=phJkhgva1_4C&oi=fnd&pg=PA7&dq=contabilidade+financeira+princ%C3%AAdpios&ots=1_ZJiHOLWa&sig=WGGNS0ANPRuYByoPaSjt1U3D1cA#v=onepage&q=contabilidade%20financeira%20princ%C3%ADpios&f=false. Acesso em: 01 jun. 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. revista, atualizada e ampliada segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

PRIORE, Eduardo Roberto; VELOZO, Claudia Rosa de Moura; HIKAZUDANI, Paula Itiko; RIBEIRO, Guilherme de Barros Monteiro. **Condomínios**: gestão financeira para administradores. Campinas: Millennium, 2003.

RESENDE, Élcio Nacur. **Condomínio em Edifícios**. Belo Horizonte: Del Rey, 2004.

SALAZAR, José Nicolás Albuja; DE BENEDICTO, Gideon Carvalho. **Contabilidade Financeira**. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2004. Disponível em: <https://books.google.com.br/books?hl=pt-R&lr=&id=ukcXcj9JgtUC&oi=fnd&pg=PR13&dq=contabilidade+financeira+princ%C3%AAdpios&ots=qK9ZDxBxTY&sig=kxLeuUbvzKjZGOn444n3PpNIQDQ#v=onepage&q=contabilidade%20financeira%20princ%C3%ADpios&f=true>. Acesso em: 01 jun. 2019.

SANTOS, Akiko. O que é Transdisciplinariedade. 2005, Rio de Janeiro: UFR. **Revista Rural Semanal**, I parte: na semana de 22/28 de agosto de 2005; II parte: na semana de 29/04 de setembro de 2005. Disponível em: https://pedagogiaaopedaletra.com/wp-content/uploads/2013/06/O_QUE_e_TRANSDISCIPLINARIDADE.pdf. Acesso em: 03 mar. 2019.

SANTOS, Boaventura de Sousa. Um discurso sobre as ciências. 7. ed. Porto: Afrontamento, 1995.

SANTOS, Severino Augusto dos. **Introdução ao Direito Civil**. Ius Romanum. Belo Horizonte: Del Rey, 2009.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Fernando. **Direito Imobiliário** – teoria e prática. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 15. ed. São Paulo: Malheiros, 1998.

TURQUETTO, Cristiano; FABRIZIO, Cleomar Marcos. A Participação da Sociedade na Elaboração do Orçamento Público Municipal. **Revista de Administração** - Frederico Westphalen/RS: URI, 2013 v. 11, n. 20 (2013). Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões. Disponível em: <http://www.revistas.fw.uri.br/index.php/revistadeadm/article/view/958/1710>. Acesso em: 03 mar. 2019.

VALLE, Gabriel. **Dicionário de expressões jurídicas**: latim-português. Campinas: Copola Livros, 1998.

WEBBER Suelen da Silva; VON HOHENDORFF, Raquel. **(Re)Pensando o Ensino**

Jurídico: A Especialização Transdisciplinar. Disponível em:
<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=7d8d39116004c0df>. Acesso em: 03 mar.
2019.

WIVIURKA, Eduardo Seino. **A Transdisciplinarização do Direito**. Disponível em:
150.162.138.7/documents/download/68;jsessionid=06C86F53AF79B11F70765057E9EE77E
C. Acesso em: 03 mar. 2019.

WYATT, Nigel. **Orçamentos e Previsões**: como executar, gerenciar e avaliar com segurança
e precisão. São Paulo: Books do Brasil, 2014.