PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA DO CONDOMÍNIO

Condomínio _____ · Exercício de _____

Nome e endereço do condomínio

Exercício a que se refere o orçamento

Nome do síndico

Número de unidades do condomínio

Assembleia que aprova o orçamento (data)

Despesas previstas, por categoria

Despesa	Realizado no ano anterior	Previsto para o exercício	Observação
Pessoal e encargos			
Água, energia e gás			
Manutenção e conservação			
Limpeza e zeladoria			
Elevadores			
Seguro da edificação (art. 1.346)			
Administradora e honorários			
Obras e serviços a aprovar em assembleia			
Fundo de reserva (contribuição conforme a convenção)			
Outras despesas: _____			

Receitas previstas

Receita	Realizado no ano anterior	Previsto para o exercício	Observação
Taxas condominiais (contribuições ordinárias)			
Contribuições extraordinárias, se houver			
Multas e juros			
Outras receitas: _____			

Rateio por fração ideal (art. 1.336, I, salvo disposição em contrário na convenção)

Unidade	Fração ideal	Quota mensal da unidade	Observação

Como calcular a quota

1. Quota da unidade = (total das despesas previstas − outras receitas previstas, como multas, juros e outras receitas) × fração ideal da unidade ÷ número de meses de cobrança. Se o fundo de reserva for cobrado como percentual sobre a quota, não o inclua também na tabela de despesas. É uma conta, não uma regra da lei: se a convenção fixa outra proporção ou outro modo de pagamento, vale o que ela fixar (art. 1.334, I).
2. Despesas de partes comuns de uso exclusivo de um condômino ou de alguns deles incumbem a quem delas se serve (art. 1.340): se houver, liste-as à parte em “Observação” e rateie só entre eles.
3. Fundo de reserva: o Código Civil não fixa percentual nos artigos do condomínio edilício. A Lei 4.591 diz que a convenção deverá conter a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva (art. 9º, § 3º, j). Percentual aplicado: _____ % (conforme a convenção ou a assembleia).
4. Vencimento da quota: nos prazos previstos na convenção (Lei 4.591, art. 12). Dia de vencimento: _____.

Antes de levar à assembleia

- ☐ A convenção diz a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições (art. 1.334, I) e eu a conferi.
- ☐ A convenção diz como e quando se constitui o fundo de reserva, e a linha do fundo segue isso.
- ☐ O orçamento vai na ordem do dia da assembleia anual, junto com as contribuições e a prestação de contas (art. 1.350).
- ☐ A Lei 4.591 prevê orçamento prévio aprovado em assembleia-geral para obras que interessem à estrutura ou ao serviço comum (art. 12, § 4º).
- ☐ Depois da assembleia, o síndico comunica aos condôminos a previsão orçamentária e o rateio (a Lei 4.591 prevê oito dias, art. 24, § 2º).

Observações

O síndico

Nome, assinatura e data

Presidente da assembleia que aprovou (opcional)

Nome, assinatura e data

O modelo da Unitify é um exemplo, não é um documento jurídico, não é um modelo oficial e não é exigido por lei. Baseia-se no Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e, onde indicado, na Lei nº 4.591/1964, no texto que lemos em 17 de novembro de 2026. O que depende da convenção ou do regimento interno do seu condomínio fica em branco ou marcado “conforme a convenção”. Confira com o advogado do condomínio antes de usar.