

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO SÓCIO ECONÔMICO
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

**PROPOSTA DE SISTEMA DE CUSTOS EM CONDOMÍNIO
RESIDENCIAL**

Fabiano Boeck Santos

FLORIANÓPOLIS, 2006

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO SÓCIO ECONÔMICO
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

**PROPOSTA DE SISTEMA DE CUSTOS EM CONDOMÍNIO
RESIDENCIAL**

Fabiano Boeck Santos

FLORIANÓPOLIS, 2006.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA

CENTRO SÓCIO ECONÔMICO

DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

FABIANO BOECK SANTOS

**PROPOSTA DE SISTEMA DE CUSTOS EM CONDOMÍNIO
RESIDENCIAL**

Monografia apresentada à Universidade Federal de Santa Catarina como um dos pré-requisitos para a obtenção do grau de bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Prof. M. Sc. Erves Ducati

FLORIANÓPOLIS, 2006.

FABIANO BOECK SANTOS

PROPOSTA DE SISTEMA DE CUSTOS EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

Essa monografia foi apresentada como trabalho de conclusão de curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina, obtendo média, de _____, atribuída pela banca constituída pelo orientador e demais membros.

BANCA AVALIADORA:

Msc. Erves Ducati
Orientador

Msc. Luiz Felipe Ferreira

Msc. Sérgio Marian

Dr. Elisete Dahmer Pfitscher
Coordenadora de Monografia

FLORIANÓPOLIS, 2006.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos, que de uma forma ou outra, ajudaram a conquistar com
êxito mais um objetivo de minha vida.

RESUMO

SANTOS, Fabiano Boeck. *Proposta de sistema de custos em condomínio residencial*, 2006. Curso de Ciências Contábeis. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

Orientador: Erves Ducati

Este trabalho monográfico tem como objetivo uma proposta de um sistema de custos para um condomínio residencial. Logo, foram feitas pesquisas em livros e internet sobre o custeio por absorção, custeio variável e o custeio baseado em atividades (ABC). O custeio por absorção aloca todos os custos ao produto, o custeio variável considera os custos variáveis e o ABC tem a finalidade de alocar os custos às atividades desenvolvidas. Após a revisão teórica elaborou-se uma proposta de sistema de custos para um condomínio com base nos dados coletados junto ao condomínio, e verificadas algumas diferenças nas taxas condominiais das unidades imobiliárias em comparação ao sistema utilizado. No sistema proposto concluiu-se que houve diferenças nas taxas condominiais em relação ao sistema atual. Por enquanto, não será adotado o sistema proposto, porém ficará a sugestão para futura implantação.

Palavras-chaves: Métodos de Custeio, Custeio por Absorção e Condomínios.

ABSTRACT

This monograf work has as objective a propost of a system of costs to a residential condominium. Soon, were made searches in books and internet about the costing for absorption, variable costing and the costing based in activities (ABC). The costing for absorption place all the costs to the product, the variable costing consider the variable costs and the ABC have a purpose to place the costs to the activities developed. After the theory revision elaborated a propost of system of costs to a condominium with base in the datum's colleted with to the condominium, and checked some differences in the condominiums taxes of the immovable unity in comparison to the system utilized. In the system proposed conclude that have differences in the condominiums taxes in relation to the actual system. For the time being, will not be adopted the system proposed, but will stay the suggestion to the future implantation.

Keys-words: Method of costing, Costing for absorption and Condominiums.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	9
1.1 APRESENTAÇÃO DO ASSUNTO.....	9
1.2 TEMA.....	10
1.3 PROBLEMA.....	11
1.4 OBJETIVOS.....	12
1.4.1 Objetivo Geral.....	12
1.4.2 Objetivos Específicos.....	12
1.5 JUSTIFICATIVA.....	12
1.6 METODOLOGIA.....	14
1.7 LIMITAÇÕES DA PESQUISA.....	15
1.8 ORGANIZAÇÃO DO ESTUDO.....	15
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	17
2.1 CONCEITOS FUNDAMENTAIS DE CUSTOS.....	17
2.2 CLASSIFICAÇÃO DOS CUSTOS.....	18
2.3 MÉTODOS DE CUSTEIO.....	22
2.3.1 Custeio por Absorção.....	23
2.3.2 Custeio variável.....	25
2.3.3 Custeio Baseado em Atividades(ABC).....	27
2.4 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL.....	28
2.5 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL.....	29
2.6 RATEIO PARA DISTRIBUIÇÃO DOS CUSTOS.....	29
3 PROPOSTA DE UM SISTEMA DE CUSTEIO.....	31
3.1 CUSTOS DO CONDOMÍNIO.....	31
3.2 IDENTIFICAÇÃO DOS PROBLEMAS NO CUSTEIO ATUAL.....	32
3.3 SISTEMA DE CUSTEIO ATUAL E O PROPOSTO AO CONDOMÍNIO.....	34
3.4 CÁLCULO DAS FRAÇÕES IDEAIS NOS CENTROS DE CUSTOS.....	37
3.5 VALORES DOS CUSTOS DO CONDOMÍNIO.....	38
3.6 DISTRIBUIÇÃO DOS CUSTOS AOS CENTROS.....	43
3.7 DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS.....	49

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....57**5 REFERÊNCIAS.....59****1 INTRODUÇÃO**

Este capítulo tem como objetivo fornecer uma visão geral do que será abordado no trabalho, assim como, tema, problema, objetivo geral e específico, justificativa e especificando a metodologia utilizada no mesmo.

1.1 APRESENTAÇÃO DO ASSUNTO

As transformações que vem ocorrendo na sociedade nas últimas décadas são visíveis a todos, os hábitos e costumes das pessoas mudam em decorrência das suas necessidades e maneiras de se organizarem, no aspecto social, político, econômico e cultural.

Como tantos outros casos, a organização do modo de viver das pessoas passa por modificações, no que diz respeito à moradia, notando a grande procura por condomínios residenciais (horizontais ou verticais).

Isso não é de hoje, com a aglomeração das pessoas em um local para viver e trabalhar começa a surgir formas de moradia que além da convivência bem próxima das pessoas elas ainda dividem os mesmos espaços, chamados de área comum.

Essas características de organização se dão por questões de economia (custos), de segurança, de localização, de distância, de lazer, de qualidade de vida, entre outras que poderiam ser citadas.

No caso desse trabalho, em particular, o condomínio residencial que serve de base estrutural para extração de dados como: metragem quadrada, valores e problematização, esta situado em uma cidade de grande crescimento econômico nos últimos anos, e como na maioria dos casos, foi construído para suprir a demanda do mercado, que opta por esse tipo de moradia, principalmente pela questão da segurança.

O problema para as pessoas que convivem nesse espaço, assim como a característica do empreendimento que foi de aproveitar melhor o espaço e diminuir custos, objetivando beneficiar o maior numero de pessoas, com melhores preços, melhor localização, maior segurança. As pessoas agora se deparam com a administração em conjunto de todos os custos que se evidenciam em um condomínio dessa ordem, e que deverão ser alocados de forma harmoniosa para o consenso de todos os que ali vivem.

Os sistemas de custos e a própria administração dos custos desses condomínios são ferramentas para a gestão dos interesses comuns dos condôminos, e por isso de suma importância para esse tipo de moradia, hoje tão difundido.

1.2 TEMA

Baseando-se no exposto, entende-se que a difusão do modo de viver, no que se refere à moradia, hoje, com os inúmeros condomínios existentes em nossas cidades, faz-se necessário progredir nesse campo já que cada vez mais estamos revendo e analisando formas para minimizar os custos a serem auferidos por nossas

rendas e também por necessidade dos mercados e pela situação econômica existente no país.

Por isso que o gestor ou síndico deve estar ciente da importância de saber e conhecer os custos e como organizar um sistema que venha atender a necessidade dos seus condôminos. Com isso, o tema deste trabalho é Sistema de Custos em um Condomínio Residencial.

1.3 PROBLEMA

Atualmente os maiores problemas da nossa sociedade estão relacionados com as necessidades básicas de um ser humano, podendo citar alimentação, educação, habitação, segurança, saúde, saneamento, entre outras necessidades. Com isso pode-se notar que o estudo aqui abordado está incluso em várias necessidades básicas das pessoas, ou seja, a moradia combinada com a segurança, localização, saneamento, estrutura em benefício de um conjunto de pessoas, ainda a economia em determinado sistema e seus custos para manutenção, concomitantemente, com os benefícios a serem alcançados.

Visando aprofundar o assunto dentro da questão econômica e na transparência dos custos e gestão dos mesmos, coloca-se a necessidade de alocar um sistema de custos para a administração dos condomínios.

Pelo que se nota no setor, os custos para a manutenção dos condomínios resume-se apenas na soma e distribuição desses custos pela unidade imobiliária, através da fração ideal de cada unidade, o que muitas vezes não é bem a realidade e isso causa muitas divergências em um condomínio onde vivem diversas pessoas.

Por isso o presente trabalho tem como problema, propor um sistema de custo para um condomínio residencial, ou seja, qual é a melhor proposta de sistema de custeio para um condomínio residencial?

1.4 OBJETIVOS

1.4.1 Objetivo geral

O objetivo principal desse trabalho é propor um sistema de custos em um condomínio residencial e verificar as suas diferenças na alocação dos custos.

1.4.2 Objetivos específicos

A obtenção do objetivo geral se dará pela abordagem de alguns objetivos específicos que são propostos:

- Conceituar condomínio residencial;
- Conceituar sistemas de custos e custos;
- Levantar os custos e sistema de custos adotado pelo condomínio, estudo de caso em questão;
- Propor um sistema de custos para o condomínio.

1.5 JUSTIFICATIVA

Com o aumento da população e aglomeração desses habitantes nas cidades, crescem também os condomínios residenciais e, concomitantemente, a problemática da distribuição dos custos as unidades imobiliárias do condomínio. Entretanto, qual é o melhor sistema de custeio para alocar os custos?

O sistema atual, absorção sem departamentalização, aloca todos os custos incorridos dentro de um determinado período, mês, e os distribui diretamente as frações ideais de cada unidade imobiliária. Esse sistema torna-se muito simples mediante a complexidade dos fatos que ocorrem em uma entidade como um condomínio residencial.

Existe uma carência de estudos referentes a uma sistematização da alocação desses custos por ser regulado em lei, porém, essa determinação legal pode ser alterada caso os proprietários das unidades imobiliárias, em convenção e presença de 2/3 dos proprietários, venham a decidir por uma outra sistemática de custeio.

O sistema atual adotado é baseado na legislação e é feito pela fração ideal das unidades imobiliárias, dividindo a área da unidade pela área total construída. O fator encontrado para a fração ideal é multiplicado pelo total dos custos incorridos dentro do período, chegando assim ao valor das despesas por unidade imobiliária.

Baseia-se na possibilidade legal de mudar o sistema atual por um que possa beneficiar na melhor distribuição dos custos do condomínio, em virtude dos problemas que atualmente são verificados na alocação dos mesmos.

O principal problema é a globalização dos custos e a sua distribuição homogeneia pelas unidades imobiliárias sendo que isso não ocorre em várias despesas.

Dentro desse contexto a proposta justifica-se pela necessidade dos condôminos em apurar seus custos conforme sua utilização.

1.6 METODOLOGIA

O conhecimento pode ser classificado em quatro tipos: o conhecimento popular, conhecimento filosófico, conhecimento religioso ou teológico e ainda o conhecimento científico.

Segundo Fachin (1993, p.24) “o conhecimento científico preocupa-se com a abordagem sistemática dos fenômenos (objeto), tendo em vista seus termos relacionais que implicam noções básicas de causa e efeito”.

Segundo Beuren et. al. (2003), “monografia é um trabalho acadêmico que objetiva a reflexão sobre tema ou problema específico e que resulta de um procedimento de investigação sistemática”.

Conforme Gil (1999) a pesquisa exploratória é desenvolvida no sentido de proporcionar uma visão geral acerca de determinado fato. Beuren et. al. (2003) explica que este tipo de pesquisa é realizado quando o tema escolhido é pouco explorado e torna-se difícil formular hipóteses precisas e operacionalizáveis.

Estudo de caso para Andrade (1997, p.23), consiste “na observação de determinados indivíduos, profissões, condições, grupos ou comunidades, com a finalidade de obter generalizações”.

Para Menezes e Silva (2000, p. 20) a abordagem do problema de forma qualitativa “não requer os usos de métodos e técnicas estatísticas. O ambiente natural é a fonte direta para a coleta de dados e o pesquisador é o instrumento chave”.

Esta pesquisa caracteriza-se como pesquisa exploratória, apresentada sob a forma de pesquisa bibliográfica e com estudo hipotético com valores simulados próximos da realidade existente. A abordagem do problema é de cunho qualitativo.

Este estudo é realizado por pesquisa bibliográfica relacionado com o estudo hipotético em questão, fazendo o levantamento dos tópicos, investigando as situações que ocorrem os custos, de que forma esses são alocados, e as conclusões a respeito do assunto.

A pesquisa se desenvolverá baseada na literatura encontrada e outras obras que tenham um embasamento teórico a respeito de condomínios residenciais, seus custos e sistemas de custos.

1.7 LIMITAÇÃO DA PESQUISA

A pesquisa busca elaborar uma proposta de sistema de custeio para os custos referentes a um condomínio residencial e distribuir essas as respectivas unidades imobiliárias. Também se limita apenas a um tipo de unidade imobiliária por centro de custos, para fins das considerações finais. Sendo os apartamentos de cada centro de custos dos blocos com metragem de 70 m², garagem de 30 m² e loja comercial de 45 m².

1.8 ORGANIZAÇÃO DO ESTUDO

Para melhor entendimento da estrutura, este trabalho está dividido em quatro capítulos assim classificados:

No primeiro capítulo, contém a introdução, tema, problema, os objetivos gerais e específicos, justificativa, metodologia, limitações da pesquisa e por fim a organização do trabalho.

No segundo capítulo, é de exclusividade da revisão bibliográfica e os tópicos do estudo hipotético, ou seja, todos os conceitos e os tópicos importantes referentes ao estudo realizado. Neles são conceituados os custos, sistemas de custos, e também aborda sobre a forma que é mais comumente feita a alocação dos custos de entidades tipo condomínio residencial.

No terceiro capítulo, é apresentado o estudo com as características e detalhes dos custos da entidade e seu sistema de alocação desses custos.

No quarto capítulo, são reservados a comentários, conclusões a respeito do que foi levantado das informações obtidas no estudo.

Finalizando com as referências consultadas para a realização do trabalho.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Baseando-se em Martins (2001), na introdução do seu livro, há muitos anos atrás surgia a contabilidade de custos, isso ocorreu quando da revolução industrial no século XVIII, naquele momento surgia a necessidade e preocupação de atribuir valores aos produtos que estavam sendo produzidos.

Essa prática vem sendo disseminada hoje não só por empresas industriais, mas também por empresas prestadoras de serviços que possuem similaridade nos seus procedimentos.

No caso deste estudo, os custos a que se refere são os valores gastos para a manutenção de toda a estrutura do condomínio residencial e garantir as necessidades dos condôminos. Esses gastos são alocados de forma que cada um dos condôminos tenha a sua parte de responsabilidade.

2.1 CONCEITOS FUNDAMENTAIS DE CUSTO

A idéia de contabilizar os custos passou das empresas industriais para as comerciais e prestadoras de serviços, seguindo a idéia de controle e minimização dos custos. No condomínio a idéia é ter controle dos custos para visar uma gestão que propicie um melhor custo - benefício aos condôminos.

Segundo Zanella (1993, p.11), “O sistema de custos é uma técnica de apuração e análise dos custos incorridos no processo de produção ou prestação de serviços.”.

No conceito exposto nota-se que o custo está vinculado à produção de alguma coisa, em um condomínio pode-se salientar que há uma pequena diferença no que diz respeito aos custos, isso se dá porque ao analisar a fundo a questão devem-se tratar os custos como despesas, porque não existe produção de serviços ou algum bem em especial e sim uma satisfação das necessidades de moradia.

A seguir pode-se notar melhor essa colocação, já que existem diferenças entre custos, despesas e gastos que aqui não são levadas em consideração, como já expostas. Compreende-se, então, para este trabalho que custos e despesas serão tratadas como palavras sinônimas, devido a irrelevância da abordagem mais detalhada desses conceitos.

Neste sentido Sá e Sá (1994, p. 231) conceituam gasto como “despesa, custo, um investimento feito para obter uma utilidade”.

Em um condômino residencial pode-se salientar que a utilidade é o benefício, manutenção ou incremento que possa ocorrer em prol dos condomínios, sejam eles consumidos ou investidos no conjunto residencial.

A adoção de um sistema de custos é imprescindível mesmo que a entidade não produza bens ou serviços, também pode servir para gerir de forma mais eficiente os valores que são gastos para determinado objetivo.

2.2 CLASSIFICAÇÃO DOS CUSTOS

Os custos, às vezes, podem ser confundidos com outras palavras sinônimas, como por exemplo: gastos, investimentos, despesas, desembolso e perdas. Martins (2001, p.24-26), conceitua e exemplifica essas particularidades e diferencia-os, porém, segundo o autor custos é: “gasto relativo a bem ou serviço utilizado na produção de outros bens ou serviços”.

Seguindo ainda as definições de Martins (2001), gasto é: “sacrifício financeiro com que a entidade arca para obtenção de um produto e serviço qualquer”, sobre investimento, diz: “gasto ativado em função de sua vida útil ou de benefícios atribuíveis a futuro período”, sobre despesa: “bem ou serviço consumidos direta ou indiretamente para a obtenção de receita”, e ainda sobre desembolso, “pagamento resultante da aquisição do bem ou serviço”, finalizando os conceitos segundo o autor, perda é: “bem ou serviço consumidos de forma anormal e involuntária”.

O conceito de custos é bem definido, porém cada autor procura ampliar ou dar ênfase em alguma peculiaridade, o essencial é que custo é aquilo que gastamos ou utilizamos na busca em produzir um bem ou serviço.

Em relação a classificação dos custos será conceituados os custos diretos, custos indiretos, custos fixos e variáveis.

Atkinson et. al. (2000) cita que é comum classificar os custos de acordo com sua função. Martins (2001, p. 52) menciona que os custos diretos são aqueles que

“podem ser diretamente apropriados aos produtos, bastando haver uma medida de consumo”.

Os custos diretos são apropriados aos produtos conforme consumo no processo de produção, os custos indiretos são rateados e depois alocados aos produtos.

Sá e Sá (1994) referenciam custo direto ao custo primário, restringindo os custos diretos apenas a matéria-prima e a mão-de-obra. Assim, custo direto é todo o gasto facilmente identificado com o produto fabricado ou serviço prestado.

Custos diretos são os custos que estão diretamente ligados a produção de um bem ou serviço. O boletim IOB - Temática Contábil e Balanços n 28(1996, p. 268-269), salienta que: “custos diretos são aqueles que podemos identificar como pertencendo a este ou aquele produto, pois há como mensurar-se quanto pertence a cada um, de uma forma bem objetiva e direta”.

O custo indireto segundo Sá e Sá (1994; p. 128) é o “investimento em elementos da produção que não participam fisicamente do produto; são gastos que, cooperando para que a produção se realize, não participam diretamente do produto”. Para Martins (2001, p. 53) os custos indiretos “não oferecem condição de uma medida objetiva e qualquer tentativa de alocação tem de ser feita de maneira estimada e muitas vezes arbitrária”.

Portanto, a escolha do critério de rateio é bastante importante para a melhor alocação dos custos indiretos e, assim, redução das distorções.

Custos indiretos são os custos que dependem de critérios de rateio para poder alocá-los aos produtos. Segundo Leone (1997, p.49), “os custos indiretos são aqueles custos que não são facilmente identificados com o objeto do custeio”.

Além das classificações citadas, os custos podem ser classificados, com base no volume de produção, como fixo ou variável.

Atkinson et. al. (2000, p. 183) cita que os “Custos fixos não mudam com as mudanças no nível de produção (ou venda) durante curtos períodos de tempo. Custos variáveis mudam em proporção às mudanças no nível de produção (ou vendas)”. Este autor traz ainda a definição da terminologia de custos mistos, que têm por característica serem variáveis e fixos dependendo do volume.

Martins (2001, p. 269) cita que não existe custo totalmente fixo “são, isso sim, fixos dentro de certos limites de oscilação da atividade a que se referem, sendo que, após tais limites, aumentam, mas não de forma exatamente proporcional, tendendo a subir em “degraus””.

Custos fixos são custos periódicos, que obedecem a uma regularidade e não estão relacionados com o volume da produção, eles independem do que foi produzido, mesmo que não tenham produzido nada. Para Maher (2001, p. 75), “não se alteram quando o volume se altera, dentro de um intervalo relevante de atividade”.

Custos variáveis são os custos que variam de acordo com a produção de um bem ou serviço. Uma característica destacada do custo variável, de acordo com Santos (1990, p. 30) é que: “em termos unitários, os custos e despesas variáveis permanecem constantes”.

Sá e Sá (1995, p. 137) conceituam custo variável como aquela “que oscila de acordo com as quantidades produzidas”. Da mesma forma VanDerbeck e Nagy (2003, p. 445) conceituam os custos variáveis com “custos de manufatura que variam em proporção com as mudanças no volume de produção”.

Alguns custos podem apresentar a característica de ser, dependendo do volume, semifixos ou semivariáveis. Leone (2000) e VanDerbeck e Nagy (2003)

citam custo semifixo aquele que tende a permanecer o mesmo montante de dinheiro até certo nível de atividade, aumentando quando a produção excede certos limites. Os mesmos autores definem custo semivariável aquele que é um tanto sensível às mudanças na produção.

Portanto, o custo fixo caracteriza-se por existir mesmo que não possa auferir receita, ao passo que os custos variáveis estão diretamente ligados à produção de um bem ou prestação de um serviço. O ideal para a empresa é operacionalizar com o mínimo possível de custos e despesas fixas.

2.3 MÉTODOS DE CUSTEIO

Os métodos de custeio nada mais são do que a estrutura com que vai se valer para alocar os custos, despesas e gastos para poder ser utilizados nos objetivos propostos pela empresa.

Pode-se considerar que o método de custeio é uma ferramenta contábil para apurar os custos de algum bem que se produz ou algum serviço prestado.

Para Padoveze (1997, p. 223), custeio “é o processo de identificar o custo unitário de um produto, partindo dos custos diretos e indiretos”.

Esses métodos de apropriação dos custos têm a finalidade de avaliar o preço do bem ou do serviço produzido, bem como controlar os componentes desses custos e ainda informar as pessoas encarregadas da gerência, para que essas possam tomar as decisões com maior sustentabilidade, pelo menos em relação a parte aqui relacionada.

Segundo ZANELLA (1993, p.11), “O sistema de custos é uma técnica de apuração e análise dos custos incorridos no processo de produção ou prestação de serviços”.

As empresas que utilizam de métodos de custeio, devem o fazer observando as peculiaridades de cada uma, sendo necessário alguns ajustes para, por menor que sejam adequar-se as suas realidades.

Alguns dos métodos de custeio utilizados são: custeio por absorção, custeio variável e custeio baseado em atividades. Esses métodos são os mais comuns encontrados nas bibliografias.

Enfim, os métodos de custeio determinam como os custos vão ser distribuídos aos produtos ou serviços prestados.

2.3.1 CUSTEIO POR ABSORÇÃO

Nesse método custeio, todos os custos inerentes à produção são agregados ao produto final, sejam eles custos diretos, indiretos, fixos e variáveis, e após direcionando-os para os estoques.

Melo (2005, p. 3) “objetivo maior do custeio por absorção é ratear todos os seus elementos (fixos e variáveis) em cada da fase da produção. Logo, um custo é absorvido quando for atribuído a um produto ou unidade de produção”.

Conforme Horngren et.al. (2000, p. 211) “é o método de custeio de estoque no qual todos os custos de fabricação, variáveis e fixos, são custos inventariáveis”.

Segundo Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo (1995, p. 24) “incorpora ao valor do estoque todos os custos incorridos na elaboração, custos esses relacionados com aos produtos”.

De acordo com Zanella (1993, p. 49), “nesse custeio todos os custos são absorvidos pelos produtos, isto é, todos os produtos do processo de produção são incluídos no valor do produto produzido”.

No Brasil, este sistema é aceito pela legislação do Imposto de Renda (Decreto 3.000/99) e pela Lei das S.A. (Lei 6.404/76), pois, afirma Martins (2001, p. 41) que é o “método derivado da aplicação dos princípios contábeis geralmente aceitos”.

Martins (2001, p.41) escreve sobre o custeio por absorção:

Consiste na apropriação de todos os custos de produção aos bens elaborados, e só os de produção; todos os gastos relativos ao esforço de fabricação são distribuídos para todos os produtos feitos. Não é um princípio contábil propriamente dito, mas uma metodologia decorrente deles, nascida com a própria contabilidade de Custos. Outros critérios diferentes têm surgido através do tempo, mas este é ainda o adotado pela Contabilidade Financeira; portanto, válido para fins de Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultados.

Os custos diretos são apropriados aos produtos conforme consumo no processo de produção, os custos indiretos são rateados e depois alocados aos produtos.

Brimson (1996, p. 24) sobre a limitação do custeio por absorção, diz que:

O sistema tradicional de custeio informa um custo de produto razoavelmente correto quando a atividade indireta é consumida em relação ao volume de produção. (...)

No entanto, o custo dos produtos torna-se distorcido quando as atividades indiretas, não relacionadas com o volume de produção, aumentam significativamente.

Segundo Tonin e Gonçalves (2004, p.4) “algumas variações podem ser encontradas nesse método como, por exemplo, a departamentalização, que leva em conta as várias especialidades e as diversas atividades e funções”. Sobre a departamentalização ainda escreve, “se destina a separar as atividades de uma empresa de acordo com a natureza de cada uma delas, procurando maior eficiência nas operações”.

Os departamentos criados são os centros de custos que absorvem as despesas ou custos para a produção de um bem ou serviço.

Melo (2005, p. 8) diz que “o critério do custo por absorção é um dos mais criticados, pelo fato de trabalhar intensamente com os custos indiretos, distribuindo-os através de bases duvidosas entre os departamentos e entre os produtos”.

Maher (2001, p. 376) expõe que uma “vantagem do custeio por absorção é que a sua implantação pode ser mais barata, porque ele não exige a separação dos custos de produção em fixos e variáveis”.

Resumidamente, pode-se citar que esse custeio absorve todos os custos incorridos para a produção de um bem ou algum serviço. Os custos diretos serão distribuídos diretamente ao produto ou serviço enquanto os custos indiretos são rateados e depois distribuídos aos mesmos.

2.3.2 CUSTEIO VARIÁVEL

O surgimento do método de custeio variável deve-se pela tentativa de corrigir as distorções causadas pelo custeio por absorção, devido aos critérios de rateios dos custos indiretos de produção, segundo Martins (2001).

Segundo Collato (2005, p. 3) “método de custeio variável não alocando os custos e despesas fixas aos objetos de custeio, torna-se vantajoso à medida que isenta a informação de possíveis distorções”.

Em relação a esse sistema, Horngren et. al.(2000, p. 211) escreve: “é o método de custeio de estoque em todos os custos de fabricação variáveis são considerados custos inventariáveis”.

Segundo Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo (1995, p. 24) o custeio variável: “aloca aos produtos apenas os custos diretamente relacionados a ele, [...] que pode ser facilmente identificados com o produto”.

Conforme Martins (2001) compreende-se que nesse custeio, somente os custos variáveis compõem o custo final do produto, os custos fixos e indiretos são separados e vão para a demonstração do resultado como despesas, assim como acontece com as despesas administrativas.

A classificação dos custos se resume aos custos variáveis e fixos e a diferença entre a receita e os custos variáveis chama de margem de contribuição, e essa por sua vez, demonstra quanto é a parte da receita que vai para abater os custos fixos da empresa.

Leone (1997, p.322), define que:

O critério do método de custeio variável fundamenta-se na idéia de que os custos e as despesas que devem ser inventariáveis (debitados aos produtos em processamento e acabados) serão apenas aqueles diretamente identificados com a atividade produtiva e que sejam em relação a uma medida (referência, base, volume) dessa atividade.

Ainda Leone (2000, p. 327) cita que “as despesas e os custos fixos de fabricação representam o consumo da estrutura posta à disposição da fábrica para produzir certa quantidade de unidades durante determinado período”. Nesta premissa, os custos fixos são considerados despesas, reduzindo o resultado do período. Ao contrário do sistema absorção onde todos os custos são estocados, influenciando o resultado apenas na venda do produto.

Sá e Sá (1994, p. 118) chamam a atenção para a controvérsia deste assunto

Os que defendem o processo alegam que uma coisa é a “produção” e outra os “meios para produzir”. Admitem, pois, que os “meios para produzir” são os que geram as “cargas fixas” e que, por isso mesmo, elas não variam de acordo com o “volume produzido”. Os opositores do sistema argumentam que não se pode produzir sem “meios”, e que estes são partes integrantes do processo produtivo, inexcluíveis.

Para Leone (1989, p. 389), a margem de contribuição “é a diferença entre a receita proporcionada pelo produto, processo, serviço, atividade ou qualquer outro segmento da empresa e os seus custos diretos e variáveis”.

Para Martins (2000, p. 195) “diferença entre a receita e o custo variável de cada produto; é o valor que cada unidade efetivamente traz à empresa de sobra entre a receita e o custo que de fato provocou e lhe pode ser imputado sem erro”.

Com a margem de contribuição pode-se verificar quanto cada produto contribui para a geração de recursos financeiros, pela receita do mesmo, e com isso saber quanto de produto precisaria para atingir o ponto de equilíbrio para cobrir os custos fixos da empresa.

Sobre o ponto de equilíbrio Dutra (1980, p. 127) escreve que é onde: “a empresa equilibra os custos com as despesas, ou seja, os custos são iguais às receitas e, como consequência, não há lucro nem prejuízo”.

Collato e Reginato (2005, p.4) escrevem, “é o ponto em que a margem de contribuição se iguala aos custos e despesas fixos, ou seja, é o ponto do lucro zero”.

Tanto a margem de contribuição como o ponto de equilíbrio são instrumentos para o gerenciamento e a tomada de decisões em uma empresa.

Esse custeio tem uma finalidade gerencial e não é admitido pelo fisco e também não é admitido pelos auditores independentes.

2.3.3 CUSTEIO BASEADO EM ATIVIDADES – ABC (Activity-Based Costing)

Conforme Maher (2001, p. 51), esse método de custeio ressalta que “o custo de um produto é dado pela soma dos custos das atividades necessárias a sua

fabricação”. Segue afirmando que “é um método de custeio em que os custos inicialmente são atribuídos a atividade e depois aos produtos”.

No ABC, poderá ser uma atividade o processo para obtenção de um produto ou serviço, ou seja, é classificada uma atividade e nessa atividade são apropriados os custos.

Segundo Johnson (1992), o método ABC originou-se da tentativa de melhorar a utilidade da informação contábil para a tomada de decisão em relação à produtividade da força de trabalho e o *mix* do produto.

O ABC, segundo Martins (2001, p. 93), “é uma metodologia de custeio que procura reduzir sensivelmente as distorções provocadas pelo rateio arbitrário dos custos indiretos”.

Nesse custeio é nas atividades que são adicionados os custos, com isso a percepção de qual atividade está atribuindo valor ao produto final, sendo assim o controle para saber quais as atividades a serem excluídas da produção para obter um melhor aproveitamento.

Segundo Maher (2001, p. 280), “uma atividade é uma tarefa discreta que uma organização realiza para fabricar ou entregar um produto ou serviço”.

O ABC tem em sua estrutura alguns passos a serem seguidos, primeiro a identificação das atividades, depois a identificação dos direcionadores de custos. Após calcula-se a taxa por unidade do direcionador de custos e atribui-se os custos ao produto pela multiplicação da taxa pelo volume de direcionador consumido pelo produto.

Segundo Boisvert (1999, p. 64) os direcionadores de recursos “medem a utilização dos recursos pelas diversas atividades”. Enquanto Maher (2001, p. 282)

define os direcionadores de recursos como “um fator que causa – que “direciona” – os custos de uma atividade”.

Não é a idéia principal desse estudo, a princípio, de aprofundar a pesquisa dentro desse método.

2.4 CONDOMINIO RESIDENCIAL

Segundo Ferreira (1999, p.523) a palavra condomínio significa: “domínio exercido juntamente com outrem” sendo o objetivo do condomínio a: “contribuição para os custos comuns, em edifício de apartamentos” e condomínio fechado, “conjunto residencial composto de edifícios e/ou casas, geralmente cercado, com acesso controlado, e cujos moradores dividem equipamentos comunitários.”.

Este conceito vem de encontro ao que está sendo abordado na pesquisa, refere-se ao conjunto de moradias onde serão divididos os custos entre os moradores que usufruem espaços comuns e que servem as necessidades de moradia, sendo que dentro desse espaço há o espaço restrito ao proprietário da unidade imobiliária, chamada área privativa ou útil.

2.4.1 CARACTERÍSTICAS DE UM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

Focando o aspecto a ser abordado no estudo, as características do condomínio são: primeiramente, consumidores de serviços para sanar as necessidades básicas de moradia, concomitantemente poderão ser adicionados a

esses serviços outros que em consenso da maioria dos condôminos possam ser agregados.

Para tal comunidade deverá haver um sistema de divisão dos custos de forma que todos sejam responsáveis por uma fatia de despesas e que ainda sejam elas de forma justa e que não seja arbitrária, ou melhor, mais coerentes e justificáveis.

2.5 RATEIO PARA DISTRIBUIÇÃO DOS CUSTOS

Na maioria dos condomínios existentes o rateio para a distribuição dos custos é feito pela fração ideal de cada unidade imobiliária e muitas vezes esse sistema de apropriação dos custos pode não refletir a melhor forma de realizá-los.

É nesse intuito que se faz valer esse estudo, tentar atribuir esses custos de uma forma mais justa e coerente.

Com vistas à legislação, a fração ideal de cada unidade imobiliária se dá pela área privativa proporcional a área total da edificação ou pelo valor de mercado.

Na lei 4591/64, art.1º § 2º - “A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob a forma decimal ou ordinária”. (Alterado pela Lei 10.931/04)

Na lei 10.406/02, art. 1.331 § 3º “A fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação”. (Alterado pela Lei 10.931/04)

Lei 10.931/04, art. 1.331 § 3º “A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será

identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio”.

Lei 10931/04 art. 1.336 I – “contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção”.

Houve algumas modificações no decorrer dos anos, mas hoje, a fração ideal continua sendo calculada a partir da área total pela área útil da unidade e é pela fração ideal que se distribuem as despesas condominiais, salvo decidido por convenção a adoção de outra forma de rateio, assim sendo, estará amparado legalmente o novo sistema.

3 PROPOSTA DE UM SISTEMA DE CUSTEIO

O estudo teve com base de dados um condomínio residencial situado na região metropolitana de Florianópolis e tem algumas características principais:

Possui quatro blocos com 18 pavimentos distribuídos da seguinte forma cada bloco:

- subsolo interligado entre os blocos (garagens);
- térreo interligado entre os blocos formando uma galeria comercial (lojas comerciais);
- G I e G II interligadas entre os blocos (garagens);
- 13 pavimentos tipo independente por bloco (apartamentos) e
- ático independente por bloco.

Totalizando o condomínio em unidades imobiliárias, 248 garagens (subsolo, G I e G II), 351 apartamentos residenciais (4 blocos) e 57 lojas comerciais (galeria comercial).

Utiliza-se para a elaboração da proposta do sistema de custeio para o condomínio residencial em questão, o sistema de custeio por absorção com departamentalização em seis centros de custos.

3.1 CUSTOS DO CONDOMÍNIO

Para efeito desse trabalho consideram-se custos todos os gastos pertinentes ao condomínio residencial para podermos elaborar um sistema que vá alocar esses valores e distribuir as unidades imobiliárias.

Neste sub-capítulo são abordados os principais custos, ou mais frequentemente tratado nos balancetes do condomínio, como despesas.

São priorizadas as contas mais relevantes e as contas que por motivo ou outro poderão causar alguma interferência discutível.

São elas:

- custos gerais – energia elétrica, água, gás,...
- custos com serviços – administração, contabilidade, vigilância, limpeza, seguro,...
- custos com materiais – consumo, limpeza, construção, elétrico, hidráulico,...
- custos com manutenção – manutenção, portão eletrônico, interfone, extintor de incêndio,...

- custos com aquisições – ferramentas, peças, lâmpadas, moveis e utensílios,...

Estes custos ou despesas são os que com maior frequência ocorrem nas contas do condomínio. Ainda pode-se tratar dos custos financeiros, encargos sociais, material de expediente, entre outros que eventualmente possam o vir ocorrer, mas que não serão levados em importância num primeiro momento ou para a exemplificação deste trabalho.

3.2 IDENTIFICAÇÃO DE PROBLEMAS NO CUSTEIO ATUAL

A maneira de como é feito o rateio dos custos em condomínios, pela fração ideal, pode-se notar de imediato algumas divergências, principalmente, da agregação dos valores correspondentes ao cobrado em relação às garagens. É um problema típico de discórdia entre condôminos onde os proprietários acham que o cobrado pelas garagens é exagerado e sem razão.

A discussão entre os proprietários das unidades imobiliárias (apartamentos, garagens e lojas comerciais) que pagam taxas condominiais pela fração ideal, se dá por algumas unidades não usufruírem de serviços ou benefícios que estão pagando. Exemplificando esse caso, as lojas comerciais pagam pelo consumo de energia elétrica gasta com o uso dos elevadores, porém, as lojas comerciais não utilizam esse serviço.

Geram conflito os custos com aquisição de peças de elevadores que, na maioria das vezes, são caras e rateadas por todos os condôminos.

O consumo de energia elétrica é controlado por quatro marcadores, um em cada bloco. Isso também é fator de relevância nas contas dos blocos “A” e “C” que possuem os portões eletrônicos de acesso às garagens, o primeiro existem dois e no segundo apenas um. Análise desta condição nos reporta a situação de que quem não tem garagem está pagando para alguém utilizar esse serviço, em conjunto com os proprietários das lojas comerciais.

A água consumida no condomínio é averiguada apenas por um marcador, porém neste quesito, além do alto custo para colocação de hidrômetros individuais, o consumo não ultrapassa a tarifa mínima por unidade imobiliária, levando-se em conta a totalidade do condomínio.

Custos com manutenção de portão eletrônico que só serve aos proprietários de garagens sendo alocados para rateio de todos os condôminos.

Pode-se ainda citar pequenos valores e até quase irrelevantes no contexto geral, mas que já poderiam ser tratados de uma forma mais coerente em meu entendimento.

Sabe-se que para modificar uma convenção de condomínio, legalmente, precisaria de uma assembléia do condomínio com comparecimento de $2/3$ dos condôminos para alterar a forma de ratear os custos, e que isso é um tanto quanto difícil de ocorrer.

Porém, o estudo pretende propor um sistema para custeamento desses custos e não a implantação do mesmo. Quem sabe com o aumento do número de fatos que possam interferir mais profundamente nessa relação e no futuro seja isso uma opção viável para acontecer.

3.3 SISTEMA DE CUSTEIO ATUAL E O PROPOSTO AO CONDOMÍNIO

Primeiramente, vamos contextualizar o atual sistema onde a fração ideal de todo o condomínio é levada em consideração e usada como base para a distribuição dos custos totais auferidos pelo condomínio, ou seja, absorve todos os custos e os distribui por um fator baseado em fração ideal. Fração que é obtida pela área da unidade dividida pela área total do empreendimento.

Área total do global do condomínio possui 36.000 m², e calcula-se a fração ideal da seguinte forma:

Foi atribuída a seguinte área para determinadas unidades imobiliárias como exemplo, apartamento “x” com 70m², garagem “y” com 30m² e uma loja comercial “z” com 45m². O apartamento “x” apresenta-se como padrão para futuras comparações porque é o que mais ocorre nos blocos de apartamentos. Existem outros tipos de unidades imobiliárias e de metragens diferentes, mas como exemplo irá utilizar as citadas para fins de comparações, posteriormente.

Para o cálculo das frações ideais, divide-se a área global da unidade imobiliária pela área global do condomínio, chegando a um fator que será transformado em percentagem, como segue:

Cálculo da fração ideal das unidades imobiliárias:

- Apartamento “x”- $70\text{m}^2 / 36.000\text{ m}^2 = 0,0019444$ ou 0,194%
- Garagem “y” – $30\text{m}^2 / 36.000\text{ m}^2 = 0,000833$ ou 0,083%
- Loja comercial “z” – $45\text{m}^2 / 36.000\text{ m}^2 = 0,00125$ ou 0,125%

Em todos os blocos existe um apartamento de igual valor de fração ideal e sendo assim serão esses que servirão para as comparações posteriores.

Com tudo que fora antes abordado e também pela curiosidade de tentar visualizar de uma forma menos arbitrária os custos do condomínio, pela leitura da bibliografia a respeito do assunto e ainda pelo conhecimento adquirido no decorrer do curso de Ciências Contábeis, propõem-se ao condomínio dividir os custos em departamentos ou centros de custos para alocá-los de forma mais justa.

Um departamento de custos é uma unidade pequena que agrega os custos indiretos que devem ser rateados para os produtos, no caso, para as unidades imobiliárias.

Segundo Martins (2001), “Departamento é a unidade mínima administrativa para a contabilidade de custos, representada por homens ou máquinas (na maioria dos casos), que desenvolvem atividades homogêneas”.

O condomínio residencial que serve de referência para o estudo será à base proximal dos dados coletados, portanto, não de inteiro valor real. São utilizados valores aproximados para, didaticamente, serem observados os detalhes do que se quer demonstrar com eles.

Com isso é montada uma base de dados para serem trabalhados em prol de uma melhor visualização pelos leitores, mas que não fogem a luz da realidade encontrada. São dados manipulados, para sigilo e próximos da realidade, que facilitaram os cálculos de fração ideal e dos custos para a distribuição.

Portanto, propõe-se um sistema de custeio por absorção com departamentalização em seis centros de custos. Criam-se os centros de custos dos blocos de apartamentos, das garagens e das lojas comerciais, e com isso um novo cálculo para fração ideal baseado na área total de cada centro de custos, e um novo fator para cada unidade imobiliária.

Referindo-se a metragem para cálculo de fração ideal das unidades imobiliárias fica assim distribuída a área do condomínio:

- subsolo, G I e G II (garagens) – 2.500m² por pavimento, totalizando 7.500m². Representa em percentagem da área total (36.000 m²) equivalente a 20,8333%
- térreo (galeria de lojas comerciais) – 2.500m² por pavimento, no total de 2.500m². Representa em percentagem da área total (36.000 m²) equivalente a 6,9444%
- 13 andares tipo (apartamentos) - 2.000m² por pavimento incluindo ático, totalizando 26.000m². Representa em percentagem da área total (36.000 m²) equivalente a 72,2222%, e por bloco (4) equivalente a 18,0555%.

3.4 CÁLCULOS DAS FRAÇÕES IDEAIS NOS CENTRO DE CUSTOS

Calculo das frações ideais, correspondentes a cada unidade imobiliária em seu respectivo centro de custo:

O apartamento é considerado o de tamanho igual em todos os blocos de apartamentos (A, B, C e D), ou seja, com área global igual independente da torre em que está localizado, a diferença se dará pela despesa em que cada bloco auferir mensalmente.

Apartamento “x” , área global de 70m², com área global do bloco de 6.500m², portanto a fração ideal se dá pela metragem do apartamento dividido pela metragem do bloco de apartamento.

- Apartamento “x” = $70\text{m}^2 / 6.500\text{m}^2 = 0,010769$ ou 1,0769%.

Este valor de fração ideal pode ser utilizado para apartamento de igual metragem em todos os blocos, se denomina apartamento “x” A, “x” B, “x” C e “x” D.

A fração ideal da garagem é calculada pela área global das garagens e a área global de cada unidade.

Garagem “y” com área global de 30m², dividida pela metragem total de garagens, de 7.500,00m², ficando assim:

- Garagem “y” = $30\text{m}^2 / 7.500\text{m}^2 = 0,004$ ou 0,4%.

A fração da loja comercial é obtida da mesma forma, área global da unidade 45m² dividida pela área global da galeria comercial, de 2.500m².

- Loja comercial “z” = $45\text{m}^2 / 2.500\text{m}^2 = 0,018$ ou 1,8%.

3.5 VALORES DOS CUSTOS DO CONDOMÍNIO

Passando pela fase de calculo da fração ideal tem-se então a discriminação dos custos auferidos pelo condomínio dentro do período de um mês.

São eles:

– consumo de água – esse custo é calculado pelo consumo total do condomínio já que somente existe um marcador de consumo para todos. Valor de R\$ 15.000,00

– consumo de energia elétrica – existe um marcador de consumo em cada bloco do condomínio, totalizando R\$ 6.500,00, distribuídos da seguinte forma: bloco A R\$ 1.800,00; bloco B R\$ 1.500,00; bloco C R\$ 1.700,00 e bloco D R\$ 1.500,00.

– consumo de telefone – existe uma linha para todo condomínio. No valor de R\$ 200,00.

– consumo de gás – este consumo não entrará na distribuição dos custos para rateio por fazer parte apenas da entrada e saída de caixa, pois cada condômino tem seu relógio para a verificação do seu consumo que é repassado para as contas do condômino na época da cobrança da taxa condominial.

– salários síndico e subsíndico - refere-se ao pagamento pela administração que atua para atender as necessidades do condomínio. Valor R\$ 1.400,00.

– custos bancárias – custos bancários e CPMF, valor de R\$ 300,00.

– encargos sociais – custos com INSS, DARF (PIS, COFINS E Contribuição Social) e ISS. Valor R\$ 6.000,00.

– manutenção de elevador – contrato feito com empresa para manter a manutenção dos 8 elevadores do condomínio. Valor R\$ 2.000,00.

– manutenção do portão eletrônico – manutenção e prestação de serviço que foram necessários durante o mês. Valor R\$ 1.200,00.

– manutenção equipamento de interfone dos blocos residenciais. Valor R\$ 1.150,00.

– empresa de vigilância – contrato com empresa que presta o serviço de vigilância. Valor R\$ 18.000,00.

– empresa de serviços e limpeza – contrato de prestação de serviços de limpeza e manutenção. Valor R\$ 6.000,00.

– contabilidade – honorários dos serviços de contabilidade. Valor R\$ 800,00.

– empresa de cobrança garantida – prestação de serviço de empresa com adiantamento das receitas condominiais e taxa de 5% sobre o valor das receitas.
Valor R\$ 3.800,00.

– aquisição de peças para conserto do elevador do bloco B – valor R\$ 750,00.

– aquisição de peça para portão eletrônico do bloco A – valor R\$ 350,00.

– aquisição de material de limpeza para consumo nos blocos residenciais – valor R\$ 950,00.

– aquisição de moto bomba para o bloco A – valor R\$ 550,00.

– aquisição de moveis para o bloco C – valor 1450,00.

– aquisição de coletores plásticos de lixo para os blocos residenciais – valor R\$ 1.500,00

– aquisição de materiais para o condomínio – valor R\$ 550,00.

– prestação de serviços diversos – valor R\$ 350,00.

– limpeza das caixas d'água e cisternas – R\$ 1200,00.

Então, para a configuração do rateio dos custos condominiais, totaliza-se o valor de R\$ 70.000,00.

Rateando todos estes custos que foram verificados e agregando as frações ideais, pode-se chegar a uma taxa condominial de valores por unidade imobiliária pela soma do valor total dos custos e sua percentagem correspondente, ou seja:

• Apartamento “x” com fração ideal de 0,194444% ou fator 0,00194,

$R\$ 70.000,00 * 0,00194444 = R\$ 136,11.$

• Garagem “y” com fração ideal de 0,083333% ou fator 0,00083,

$R\$ 70.000,00 * 0,00083333 = R\$ 58,10.$

• Loja comercial “z” com fração ideal de 0,125% ou fator 0,00125

$R\$ 70.000,00 * 0,00125 = R\$ 87,50.$

Portanto, da forma que normalmente são auferidos os valores em condomínios residenciais, teríamos esses valores, porém a maneira não atende aos métodos que objetivam um maior detalhamento dos custos e a tentativa de ser menos arbitrário possível.

Por isso o estudo vem propor uma forma de custeio que prioriza uma metodologia que desdobre os custos com maior especificidade e clareza nas suas alocações.

Primeiramente, o desdobramento da estrutura do condomínio, nos centros de custos, fica dessa forma:

► Bloco A; com 78 apartamentos divididos assim:

Apartamento 1 dormitório com $70 \text{ m}^2 \times 26$ unidades = 1.820 m^2

Apartamento 1 dormitório com $55 \text{ m}^2 \times 13$ unidades = 715 m^2

Apartamento 2 dormitórios com $83,33 \text{ m}^2 \times 26$ unidades = $2.166,58 \text{ m}^2$

Apartamento 3 dormitórios com $138,34 \text{ m}^2 \times 13$ unidades = $1.798,42 \text{ m}^2$

Totalizando 6.500 m^2 do bloco A, referente a metragem total e as 78 unidades imobiliárias do bloco A.

► Bloco B; com 91 apartamentos divididos assim:

Apartamento 1 dormitório com $70 \text{ m}^2 \times 26$ unidades = 1.820 m^2

Apartamento 1 dormitório com $55 \text{ m}^2 \times 26$ unidades = 1.430 m^2

Apartamento 2 dormitórios com $83,33 \text{ m}^2 \times 39$ unidades = 3.250 m^2

Totalizando 6.500 m^2 do bloco B, referente a metragem total e as 91 unidades imobiliárias do bloco B.

► Bloco C;

Idem ao bloco B.

► Bloco D;

Idem ao bloco B.

► Garagens; com 248 garagens sendo distribuídas dessa forma:

Garagens de 30 m^2 x 240 unidades = 7.200 m^2

Garagens de $37,5 \text{ m}^2$ x 8 unidades = 300 m^2

Totalizando as 248 garagens e os 7.500 m^2 correspondentes.

► Galeria Comercial, assim distribuídas as 57 lojas comerciais:

Loja comercial com 45 m^2 x 50 unidades = 2.250 m^2

Loja comercial com $35,714$ x 7 unidades = 250 m^2

Totalizando assim os 2.500 m^2 e as 57 lojas comerciais da galeria.

Então, o condomínio possui em sua totalidade;

- 91 apartamentos de 55 m^2 (1 dormitório);
- 104 apartamentos de 70 m^2 (também 1 dormitório);
- 143 apartamentos de $83,33 \text{ m}^2$ (2 dormitórios);
- 13 apartamentos de $138,34 \text{ m}^2$ (3 dormitórios);
- 240 garagens de 30 m^2 ;
- 8 garagens de $37,5 \text{ m}^2$;
- 50 lojas comerciais de 45 m^2 e
- 7 lojas comerciais de $35,714 \text{ m}^2$.

Com isso formam-se centros de custos independentes e haverá uma divisão dos custos incorridos, quando necessários.

Os fatores das frações ideais atribuídas às unidades imobiliárias, já visto, servirão posteriormente utilizadas para o cálculo das taxas condominiais do sistema proposto.

O próximo passo é a alocação dos custos dentro de cada um dos centros ou departamentos.

Para isso, é importante saber que os blocos ou torres são compostos por unidades imobiliárias distribuídas da seguinte forma:

- ▶ Bloco A tem 78 apartamentos, 24 vagas de garagens no subsolo, 13 vagas de garagens no pavimento G I, 14 vagas de garagens no pavimento G II e 12 lojas comerciais no térreo, galeria comercial.

- ▶ Bloco B tem 91 apartamentos, 26 vagas de garagens no subsolo, 18 vagas de garagens no pavimento G I, 17 vagas de garagens no pavimento G II e 15 lojas comerciais no térreo, galeria comercial.

- ▶ Bloco C tem 91 apartamentos, 24 vagas de garagens no subsolo, 19 vagas de garagens no pavimento G I, 19 vagas de garagens no pavimento G II e 15 lojas comerciais no térreo, galeria comercial.

- ▶ Bloco D tem 91 apartamentos, 26 vagas de garagens no subsolo, 24 vagas de garagens no pavimento G I, 24 vagas de garagens no pavimento G II e 15 lojas comerciais no térreo, galeria comercial.

3.6 DISTRIBUIÇÃO DOS CUSTOS AOS CENTROS

Antes da visualização destes custos, uma breve explicação para cada um deles, explicando os critérios ou maneiras utilizadas para a divisão aos centros de custos.

a) Consumo de água – a água é consumida por unidade imobiliária, exceto as garagens, que constam em 351 apartamentos e 57 lojas comerciais. O condomínio não excede a tarifa mínima no somatório de unidades imobiliárias, portanto o custo total é dividido pelo total das unidades. São divididos R\$ 15.000,00 pelas unidades totais (408) = R\$ 36,76470588 por unidade.

- Bloco A possui 78 apartamentos * 36,76470588 = R\$ 2.867,64
- Bloco B possui 91 apartamentos * 36,76470588 = R\$ 3.345,59
- Bloco C possui 91 apartamentos * 36,76470588 = R\$ 3.345,59
- Bloco D possui 91 apartamentos * 36,76470588 = R\$ 3.345,59
- Galeria Comercial possui 57 lojas * 36,76470588 = R\$ 2.095,59

b) Consumo de luz - existe em cada bloco um marcador de consumo que a partir destes custos são distribuídos para os centros de custos da seguinte forma:

- Bloco A consumiu R\$ 1.800,00, deste valor 60% vão para o centro de custo do bloco por causa dos elevadores e iluminação dos corredores, 30% vai para garagens por causa dos dois portões eletrônicos que dão acesso a todos os pavimentos de garagens mais a iluminação e 10% para iluminação das lojas comerciais. Portanto, o consumo de luz do bloco A é igual a R\$ 1.080,00, garagens com consumo de R\$ 540,00 e a galeria R\$ 180,00.

- Bloco B consumiu R\$ 1.500,00, deste valor 80 % vão para o centro de custo do bloco por causa dos elevadores e iluminação dos corredores, 10% para iluminação das garagens e 10% para iluminação das lojas comerciais. Portanto, o

consumo de luz do bloco B é igual a R\$ 1.200,00, garagens com consumo de R\$ 150,00 e galeria com R\$ 150,00.

- Bloco C consumiu R\$ 1.700,00, deste valor 75% vão para o centro de custos do bloco por causa dos elevadores e iluminação dos corredores, 15% para iluminação das garagens e um portão eletrônico que dá acesso a um pavimento de garagens e 10% para iluminação das lojas comerciais. Portanto, o consumo de luz do bloco C é igual a R\$ 1.275,00, garagens com consumo de R\$ 255,00 e galeria com R\$ 170,00.

- Bloco D consumiu R\$ 1.500,00, deste valor 80 % vão para o centro de custo do bloco por causa dos elevadores e iluminação dos corredores, 10% para iluminação das garagens e 10% para iluminação das lojas comerciais. Portanto, o consumo de luz do bloco D é igual a R\$ 1.200,00, garagens com consumo de R\$ 150,00 e galeria com R\$ 150,00.

Para energia elétrica é atribuído um percentual arbitrário baseado no uso de cada setor, os blocos utilizam-se da energia nos elevadores durante o dia inteiro e também em seus corredores, as garagens utilizam a energia durante toda a noite e a galeria utiliza-se da energia durante o dia, quando necessária, em seus corredores. Por isso são atribuídos os percentuais de 60%, 30% e 10% para os blocos, garagens e galerias, respectivamente.

c) Telefone – distribuído para todos os centros pela metragem equivalente.

- ▶ Blocos, área centro/área total= $6.500/36.000= 0,180555$ ou 18,05555%.
- Blocos, cada um com 18,0555% da área total * 200,00 = R\$ 36,11.
- ▶ Garagens, área centro/área total= $7.500/36.000= 0,208333$ ou 20,8333%.
- Garagens, com 20,8333% da área total * 200,00 = R\$ 41,67.

► Galeria, área centro/ área total= $2.500/36.000= 0,069444$ ou 6,9444%.

● Galeria, com 6,9444% da área total * 200,00 = R\$ 13,89.

d) Síndico e Subsíndico – é distribuído para todos os centros pela metragem equivalente.

● Blocos, cada um com 18,0555% da área total * 1.400,00 = R\$ 252,78.

● Garagens, com 20,8333% da área total * 1.400,00 = R\$ 291,66.

● Galeria, com 6,9444% da área total * 1.400,00 = R\$ 97,22.

e) Custos financeiros - é feito pela metragem e distribuídos a todos os centros de custos.

● Blocos, cada um com 18,0555% da área total * 300,00 = R\$ 54,17.

● Garagens, com 20,8333% da área total * 300,00 = R\$ 62,50.

● Galeria, com 6,9444% da área total * 300,00 = R\$ 20,82.

f) Encargos sociais – distribuído pela metragem aos centros de custos. Relativo os custos com INSS, ISS, PIS, COFINS e Contribuição Social.

● Blocos, cada um com 18,0555% da área total * 6.000,00 = R\$ 1.083,33.

● Garagens, com 20,8333% da área total * 6.000,00 = R\$ 1.250,00.

● Galeria, com 6,9444% da área total * 6.000,00 = R\$ 416,67.

g) Manutenção de elevadores – dividido entre os blocos de apartamentos porque são os únicos a usufruírem do serviço.

● Blocos A, B, C e D, manutenção no valor de 2.000,00 dividido pelas 4 torres, no valor de R\$ 500,00 por bloco ou torre.

h) Manutenção do portão eletrônico – manutenção dos 3 portões eletrônicos que dão acesso as garagens, diretamente no centro de custos das garagens. Valor de R\$ 1.200,00.

i) Manutenção de interfones – distribuídos pelas unidades imobiliárias que possuem o aparelho de interfone, no caso somente os blocos de apartamentos. R\$1.150,00 / 351 apartamentos = R\$ 3,276353276/ap.

- Bloco A, 78 apartamentos * R\$ 3,276.... = R\$ 255,55
- Bloco B, C e D com 91 unidades cada * R\$ 3,276... = R\$ 298,15 por bloco.

j) Vigilância – empresa contratada para dar segurança aos condôminos e ao patrimônio dos mesmos. Distribuídos a todos os centros de custos pela metragem. Descontados os encargos sociais.

- Blocos, cada um com 18,0555% da área total * 18.000,00 = R\$ 3.250,00.
- Garagens, com 20,8333% da área total * 18.000,00 = R\$ 3.750,00.
- Galeria, com 6,9444% da área total * 18.000,00 = R\$ 1.250,00.

k) Serviços gerais e limpeza – empresa contratada para executar serviços gerais e manter a limpeza das áreas comuns do condomínio. Distribuídos em todos os centros de custos pela metragem. Descontados os encargos sociais.

- Blocos, cada um com 18,0555% da área total * 6.000,00 = R\$ 1.083,33.
- Garagens, com 20,8333% da área total * 6.000,00 = R\$ 1250,00.
- Galeria, com 6,9444% da área total * 6.000,00 = R\$ 416,68.

l) Honorários contábeis – distribuídos pela metragem equivalente nos centros de custos.

- Blocos, cada um com 18,0555% da área total * 800,00 = R\$ 144,45.
- Garagens, com 20,8333% da área total * 800,00 = R\$ 166,65.
- Galeria, com 6,9444% da área total * 800,00 = R\$ 55,55.

m) Serviço de cobrança garantida – distribuídos a todos os centros pela metragem.

- Blocos, cada um com 18,0555% da área total * 3.800,00 = R\$ 686,11.
- Garagens, com 20,8333 % da área total * 3.800,00 = R\$ 791,67.
- Galeria, com 6,9444% da área total * 3.800,00 = R\$ 263,89.

n) Peça do elevador bloco B – direto no centro de custos do bloco B. valor de R\$ 750,00.

o) Peça portão eletrônico bloco A – direto no centro de custos do bloco A. Valor de R\$ 350,00.

p) Material de limpeza – em todos os centros pela metragem.

- Bloco, cada um com 18,0555% da área total * 950,00 = R\$ 171,53.
- Garagens, com 20,8333 % da área total * 950,00 = R\$ 197,91.
- Galeria, com 6,9444% da área total * 950,00 = R\$ 65,97.

q) Aquisição de moto bomba bloco A – direto no centro de custos do bloco A. valor de R\$ 550,00.

r) Aquisição de moveis para o bloco C – direto no centro de custos bloco C. valor de R\$ 1.450,00.

s) Coletores de lixo para os blocos residenciais – para usufruto dos condôminos, portanto distribuídos para os centros de custos dos apartamentos. Valor R\$ 375,00 por bloco ou torre.

t) serviço de limpeza de caixas d'água e cisternas – distribuídos aos centros de custos pelas unidades imobiliárias que tem acesso a água, com isso excluindo as garagens. Valor total da despesa é de R\$ 1.200,00 que será dividido pelo numero de unidades que são beneficiarias de água, que são em 408 unidades.

- Bloco A possui 78 apartamentos * 2,941176471 = R\$ 229,41
- Bloco B possui 91 apartamentos * 2,941176471 = R\$ 267,65
- Bloco C possui 91 apartamentos * 2,941176471 = R\$ 267,65
- Bloco D possui 91 apartamentos * 2,941176471 = R\$ 267,65
- Galeria Comercial possui 57 lojas * 2,941176471 = R\$ 167,64

A garagem não possui água em seu consumo.

u) aquisição de materiais diversos – distribuídos a todos os centros de custos pela metragem. No valor de R\$ 550,00.

- Bloco, cada um com 18,0555% da área total * 550,00 = R\$ 99,31.
- Garagens, com 20,8333 % da área total * 550,00 = R\$ 114,58.
- Galeria, com 6,9444% da área total * 550,00 = R\$ 38,18.

v) serviços diversos no condomínio – distribuídos a todos os centros de custos pela metragem. No valor de R\$ 350,00.

- Bloco, cada um com 18,0555% da área total * 350,00 = R\$ 63,20.
- Garagens, com 20,8333 % da área total * 350,00 = R\$ 72,90.
- Galeria, com 6,9444% da área total * 350,00 = R\$ 24,30.

3.7 DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

Após ter demonstrado todos os custos e alocados em seus novos centros pode-se então calcular a taxa condominial pela fração ideal de cada centro de custos, já expostos.

Antes de mostrar os cálculos finais das taxas condominiais a tabela 1, demonstra mais claramente os centros de custos e toda a alocação dos custos incorridos dentro do mês.

centro de custos	bloco A	bloco B	bloco C	bloco D	garagem	lojas	total	base
custos / despesas mensais								
consumo de agua	2.867,64	3.345,59	3.345,59	3.345,59		2.095,59	15.000,00	por unidade consumidora
consumo de luz								
medidor de luz bloco A	1.080,00				540,00	180,00	1.800,00	por unidade consumidora
medidor de luz bloco B		1.200,00			150,00	150,00	1.500,00	em percentual
medidor de luz bloco C			1.275,00		255,00	170,00	1.700,00	atribuido
medidor de luz bloco D				1.200,00	150,00	150,00	1.500,00	baseado em consumo
telefone	36,11	36,11	36,11	36,11	41,67	13,89	200,00	metragem equivalente / total

síndico / subsíndico	252,78	252,78	252,78	252,78	291,66	97,22	1.400,00	metragem equivalente / total
bancos	54,17	54,17	54,17	54,17	62,50	20,82	300,00	metragem equivalente / total
encargos sociais	1.083,33	1.083,33	1.083,33	1.083,33	1.250,00	416,68	6.000,00	metragem equivalente / total
manut elevadores	500,00	500,00	500,00	500,00			2.000,00	nos blocos de apartamentos
manut porta elet					1.200,00		1.200,00	garagens
manutenção interfone	255,55	298,15	298,15	298,15			1.150,00	nos blocos de apartamentos
vigilância	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.250,00	3.750,00	1.250,00	18.000,00	metragem equivalente / total
serviços gerais e limpeza	1.083,33	1.083,33	1.083,33	1.083,33	1.250,00	416,68	6.000,00	metragem equivalente / total
honorários contábeis	144,45	144,45	144,45	144,45	166,65	55,55	800,00	metragem equivalente / total
serviço de cobrança garantida	686,11	686,11	686,11	686,11	791,67	263,89	3.800,00	metragem equivalente / total
peça elevador bloco B		750,00					750,00	bloco B direto
peça portão eletrônico bloco A	350,00						350,00	bloco A direto
material limpeza	171,53	171,53	171,53	171,53	197,91	65,97	950,00	metragem equivalente / total
aquisição moto bomba bloco A	550,00						550,00	bloco A direto
aquisição de moveis bloco C			1.450,00				1.450,00	bloco C direto
coletores lixo blocos residenciais	375,00	375,00	375,00	375,00			1.500,00	nos blocos de apartamentos
limpeza das caixas d'agua e cisternas	229,41	267,65	267,65	267,65		167,64	1.200,00	por unidade consumidora
aquisição de materiais diversos	99,31	99,31	99,31	99,31	114,58	38,18	550,00	metragem equivalente / total
serviços diversos no condominio	63,20	63,20	63,20	63,20	72,90	24,30	350,00	metragem equivalente / total
total	13.131,92	13.660,71	14.435,71	12.910,71	10.284,54	5.576,41	70.000,00	

Tabela 1 – distribuição dos custos

fonte: autor

Primeiramente, o cálculo da fração ideal global, sistema atual:

- Apartamento “x” - $70\text{m}^2 / 36.000\text{m}^2 = 0,00194444$ ou 0,194%
- Garagem “y” – $30\text{m}^2 / 36.000\text{m}^2 = 0,000833333$ ou 0,083%
- Loja comercial “z” – $45\text{m}^2 / 36.000\text{m}^2 = 0,00125$ ou 0,125%

Também o cálculo das taxas condominiais pelo sistema atual:

- Apartamento “x” com fração ideal de 0,194% ou fator 0,00194444,
R\$ 70.000,00 * 0,00194444 = R\$ 136,11.
- Garagem “y” com fração ideal de 0,083% ou fator 0,00083,
R\$ 70.000,00 * 0,000833333 = R\$ 58,33.
- Loja comercial “z” com fração ideal de 0,125% ou fator 0,00125
R\$ 70.000,00 * 0,00125 = R\$ 87,50.

Segue tabela 2, com valores referentes aos valores do custeio atual:

sistema atual		área	área	fração	custo	custo	área	valor
	unid	total	unidade	ideal	total	unidade	total	total
1 dorm	91	36.000	55,00	0,00153	70.000,00	106,94	5.005,00	9.731,94
1 dorm "x"	104	36.000	70,00	0,00194	70.000,00	136,11	7.280,00	14.155,56
2 dorm	143	36.000	83,33	0,00231	70.000,00	162,03	11.916,19	23.170,37
3 dorm	13	36.000	138,34	0,00384	70.000,00	268,99	1.798,42	3.496,93
garagem "y"	240	36.000	30,00	0,00083	70.000,00	58,33	7.200,00	14.000,00
garagem	8	36.000	37,50	0,00104	70.000,00	72,92	300,00	583,33
loja"z"	50	36.000	45,00	0,00125	70.000,00	87,50	2.250,00	4.375,00
l. comercial	7	36.000	35,71	0,00099	70.000,00	69,44	250,00	486,11
total							35.999,61	69.999,24
total geral							36.000	70.000,00

Tabela 2 – custeio atual

Portanto, com a distribuição dos custos em centros pela proposta da pesquisa obteve-se a fração ideal por unidade imobiliária:

- Apartamento “x” = $70\text{m}^2 / 6.500\text{m}^2 = 0,01076923$ ou 1,0769%.
- Garagem “y” = $30\text{m}^2 / 7.500\text{m}^2 = 0,004$ ou 0,4%.
- Loja comercial “z” = $45\text{m}^2 / 2.500\text{m}^2 = 0,018$ ou 1,8%.

Cálculo da taxa condominial pelo sistema proposto trabalha com os valores alocados a cada centro, multiplicados pela fração ideal de cada centro de custos.

Entende-se, no que se refere ao apartamento, em todos os 4 blocos tem um apartamento de metragem igual ao proposto, apesar de ter um bloco de apartamentos com quantidade menor de unidades imobiliárias em relação aos demais.

Consequentemente, as taxas condominiais pelo sistema proposto:

- Bloco A, apartamento “x” A com 70m² e custos totais neste centro de R\$13.131,92 e fração ideal respectiva de 0,010769 ou 1,0769%. Portanto, $R\$13.131,92 * 0,010769 = R\$ 141,42$.

- Bloco B, apartamento “x” B com 70m² e custos totais neste centro de R\$13.660,71 e fração ideal respectiva de 0,010769 ou 1,0769%. Portanto, $R\$13.660,71 * 0,010769 = R\$ 147,12$.

- Bloco C, apartamento “x” C com 70m² e custos totais neste centro de R\$14.435,71 e fração ideal respectiva de 0,010769 ou 1,0769%. Portanto, $R\$14.435,71 * 0,010769 = R\$ 155,46$.

- Bloco D, apartamento “x” D com 70m² e custos totais neste centro de R\$12.910,71 e fração ideal respectiva de 0,010769 ou 1,0769%. Portanto, $R\$12.910,71 * 0,010769 = R\$ 139,04$.

- Garagem “y” com 30m² e custos totais neste centro de R\$ 10.284,54 e fração ideal respectiva de 0,004 ou 0,40%. Portanto, $R\$10.284,54 * 0,004 = R\$ 41,14$.

- Loja comercial “z” com 45m² e custos totais neste centro de R\$ 5.576,41 e fração ideal respectiva de 0,018 ou 1,80%. Portanto, $R\$5.576,41 * 0,018 = R\$ 100,38$.

Segue tabelas (3 a 8) com os valores referentes aos centros de custos formados pelo sistema proposto.

sistema proposto		área	área	fração	custo	custo	área	valor
bloco A	unid	total	unidade	ideal	total	unidade	total	total
1 dorm	13	6.500	55,00	0,00846	13.131,92	111,12	715,00	1.444,51
1 dorm "x"	26	6.500	70,00	0,01077	13.131,92	141,42	1.820,00	3.676,94
2 dorm	26	6.500	83,33	0,01282	13.131,92	168,35	2.166,58	4.377,13
3 dorm	13	6.500	138,34	0,02128	13.131,92	279,49	1.798,42	3.633,34
total							6.500,00	13.131,92

Tabela 3 –
custeio proposto
bloco A

sistema proposto		área	área	fração	custo	custo	área	valor
bloco B	unid	total	unidade	ideal	total	unidade	total	total
1 dorm	26	6.500	55,00	0,00846	13.660,71	115,59	1.430,00	3.005,36
1 dorm "x"	26	6.500	70,00	0,01077	13.660,71	147,12	1.820,00	3.825,00
2 dorm	39	6.500	83,33	0,01282	13.660,71	175,13	3.249,87	6.830,08
total							6.499,87	13.660,44
						≈	6.500,00	13.660,71

Tabela 4 -
custeio proposto
bloco B

sistema proposto		área	área	fração	custo	custo	área	valor
bloco C	unid	total	unidade	ideal	total	unidade	total	total
1 dorm	26	6.500	55,00	0,00846	14.435,71	122,15	1.430,00	3.175,86
1 dorm "x"	26	6.500	70,00	0,01077	14.435,71	155,46	1.820,00	4.042,00
2 dorm	39	6.500	83,33	0,01282	14.435,71	185,07	3.249,87	7.217,57
total							6.499,87	14.435,42
						≈	6.500,00	14.435,71

Tabela 5 –
custeio proposto

bloco C

sistema proposto		área	área	fração	custo	custo	área	valor
bloco D	unid	total	unidade	ideal	total	unidade	total	total
1 dorm	26	6.500	55,00	0,00846	12.910,71	109,24	1.430,00	2.840,36
1 dorm "x"	26	6.500	70,00	0,01077	12.910,71	139,04	1.820,00	3.615,00
2 dorm	39	6.500	83,33	0,01282	12.910,71	165,52	3.249,87	6.455,10
total							6.499,87	12.910,45
						≈	6.500,00	12.910,71

Tabela 6 –
custeio proposto
bloco D

sistema proposto		área	área	fração	custo	custo	área	valor
garagens	unid	total	unidade	ideal	total	unidade	total	total
garagem "y"	240	7.500	30,00	0,00400	10.284,54	41,14	7.200,00	9.873,16
garagem	8	7.500	37,50	0,00500	10.284,54	51,42	300,00	411,38
total							7.500,00	10.284,54

Tabela 7 -
custeio proposto
garagens

sistema proposto		área	área	fração	custo	custo	área	valor
lojas comerciais	unid	total	unidade	ideal	total	unidade	total	total
loja comercial "z"	50	2.500	45,00	0,01800	5.576,41	100,38	2.250,00	5.018,77
loja comercial	7	2.500	35,71	0,01429	5.576,41	79,66	250,00	557,64
							2.500,00	5.576,41

Tabela 8 –
custeio proposto
lojas comerciais

Segue tabela 9, que demonstra as diferenças do sistema atual e do sistema proposto, no valor das taxas de condomínio:

	Sistema atual	Sistema proposto	Diferença	Porcentagem
Apartamento "x" A	136,11	141,42	5,31	0,9624%
Apartamento "x" B	136,11	147,12	11,01	0,9251%
Apartamento "x" C	136,11	155,46	19,35	0,8755%
Apartamento "x" D	136,11	139,04	2,93	0,9789%
Garagem "y"	58,33	41,14	(17,19)	(41,784%)
Loja comercial "z"	87,50	100,38	12,88	0,8716%

Tabela 9 – sistema atual / proposto

fonte: autor

Após a demonstração dos cálculos das taxas de condomínio, nota-se que houve diferenças entre os valores da distribuição dos custos do condomínio, em relação ao sistema atual e o sistema proposto.

Esses valores demonstram que a maneira de alocar os custos incorridos dentro do período difere no resultado final. O trabalho faz o detalhamento dos custos em centro de custos e fração ideal do centro respectivo, fazendo a distribuição respeitando sua utilização pelas unidades imobiliárias, enquanto que o sistema atual utilizado absorve todos os custos incorridos e atribui a fração ideal total, generalizando o custo benefício entre todos os condôminos.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Há tempo que a contabilidade de custos vem sendo aprimorada e adaptada de acordo com as necessidades das empresas, procurando a melhoria nas suas decisões. Fator relevante na contribuição para essa melhoria é a qualidade em que são utilizadas as informações extraídas da própria entidade.

Qualquer um dos sistemas abordados no trabalho poderia servir para a alocação dos custos. Não existe um sistema melhor e sim aquele que de certa forma atende melhor aos interesses e necessidades da entidade em questão.

A opção do custeio por absorção com departamentalização em centros de custos, foi devido ao condomínio ter em seu aspecto geral o consumo e a utilização de serviços para a sua manutenção que devem ser rateadas entre seus condôminos.

A melhor forma de custear as despesas do condomínio seria a mais justa, agregando aos condôminos os custos incorridos pelo seu uso. Com isso pode-se dizer que a proposta almeja um senso mais justo das alocações das despesas, porém para que isso seja de fato efetivado, existem questões a serem superadas e aprovadas pela maioria.

Com a criação de centros de custos para alocar essas despesas incorridas em um período de tempo, favoreceu a apropriação delas com mais especificidade.

A forma como são distribuídos os custos é fator relevante para verificar o resultado final, e nesse estudo ficou claro que com o detalhamento dos custos na distribuição aos centros, priorizando os beneficiários dos serviços, incorreu em diferenças nas taxas condominiais.

As diferenças encontradas servem de apoio para que se levem em consideração uma maior especificidade quando da alocação das despesas, essas diferenças demonstram que há distorções no sistema atual, acarretando prejuízo aos condôminos proprietários de garagem.

Também é notado as oscilações que ocorrem entre os valores agregados aos apartamentos, que apesar de serem de mesma fração ideal, possuem valores das taxas diferentes, devido aos serviços prestados também serem diferentes, dentro do período.

A proposta de um sistema para o condomínio vem para mostrar essas diferenças e servir de apoio e clareza na aplicação dos recursos financeiros. Sabe-se que muitas vezes nem todos os condôminos usufruem de certos recursos aplicados, mas que pelo sistema atual estão sendo cobrados em suas taxas condominiais.

No que se refere ao sistema de custeio para condomínios pode-se dizer que existe muito a ser estudado devido à ausência de trabalho sobre o assunto e também pelas dificuldades de modificar os estatutos que regem os condomínios existentes.

Certamente, outros estudos e pesquisas serão realizados sobre esse tema, na busca pelo melhor sistema de custeio para os condomínios.

Esse trabalho não tem a pretensão de ser implantado, mas sim de demonstrar que pode ser feita a apropriação dos custos de uma outra forma, e que nesse, os resultados mostraram diferenças, colocando uma interrogação em qual seria a melhor forma de alocar os custos do condomínio.

Pelos estudos feitos e pela vivência acadêmica pode-se dizer que a melhor forma é aquela em que conseguimos dar uma maior transparência aos usuários das informações. Baseando-se nessa afirmativa, com detalhamento e a divisão em centros de custos pode-se ter um melhor entendimento do destino dos recursos financeiros aplicados no condomínio.

5 REFERÊNCIAS

ANDRADE, Maria Margarida de. ***Como preparar trabalhos para cursos de pós-graduação***: Noções Práticas. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1997.

ATKINSON, Anthony A. et. al.. **Contabilidade gerencial**. São Paulo: Atlas, 2000.

BEUREN, Ilse Maria. **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: Teoria e Prática**. São Paulo: Atlas, 2003.

BOISVERT, Hugues. **Contabilidade por atividades**: Contabilidade de Gestão. São Paulo: Atlas, 2001.

BRASIL, **LEI n° 4591/64**, de 16 de Dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias

BRASIL, **LEI n° 10.406/02**, de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

BRASIL, **LEI n° 10.931/04**, de 02 de Agosto de 2004, Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei n° 911, de 1° de Outubro de 1969, as Leis n° 4591, de 16 de Dezembro de 1964, n° 4728, de 14 de Julho de 1965, e n° 10406, de 10 de Janeiro de 2002, e dá outras providências.

BRIMSON, James A. **Contabilidade por atividades**: Uma abordagem de custeio baseado em atividades; tradução Antônio T. G. Carneiro. São Paulo: Atlas, 1996.

COLLATO, Dalila C; REGINATO Luciane. **Método de custeio variável, custeio direto, e teoria das restrições no contexto da gestão estratégica de custos: um estudo aplicado ao Instituto de Idiomas Unilínguas**. IX CONGRESSO INTERNACIONAL DE CUSTOS, Florianópolis, 2005.

Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo. **Custo como ferramenta gerencial**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 1995.

DUTRA, René Gomes. **Custos: apropriação e análise**. Rio de Janeiro: Assemp-ED, 1980.

FACHIN, Odília. **Fundamento de metodologia**. São Paulo: Atlas, 1993.

FERREIRA, Aurélio B. de Holanda. **Novo dicionário Aurélio Século XXI**. 3. ed. Rio de Janeiro, 1999.

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

HORNGREN, Charles T. FOSTER, George. DATAR, Srikant M. **Contabilidade de custos**. 9. ed. Rio de Janeiro: LTC Editora, 2000.

IOB – INFORMAÇÕES OBJETIVAS. **Custeio por Absorção – Conceitos Básicos**. São Paulo, v. 30, n.28, p. 268-269, 2 semana jul. 1996. Pasta Temática Contábil e Balanços.

JOHNSON, H. T. **It's time to stop overselling activity-based concept**. Management Accounting: New York, sept. 1992.

LEONE, George Sebastião Guerra. **Curso de contabilidade de custos**. São Paulo: Atlas, 1997.

LEONE, George Sebastião Guerra. **Custos: Planejamento, Implantação e Controle**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1989.

LEONE, George S. G. **Curso de contabilidade de custos**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2000. v. 2.

LUNKES, Rogério João. **Manual de contabilidade hoteleira**. São Paulo: Atlas, 2004.

MAHER, Michel. **Contabilidade de custos: Criando um Valor para a Administração**. São Paulo: Atlas, 2001.

MARTINS, Eliseu. **Contabilidade de custos**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2001.

MELO, Janaina Ferreira M.de; SEVERIANO F°, Cosmo. **Desmistificação as limitações do uso do custeio por absorção**. IX CONGRESSO INTERNACIONAL DE CUSTOS, Florianópolis, 2005.

MENEZES, Estela Muszkat; SILVA, Edna Lúcia da. **Metodologia da pesquisa e elaboração de dissertação**. Florianópolis: UFSC/PPGEP/LED, 2000.

PADOVEZE, Clóvis Luís. **Contabilidade gerencial: Um Enfoque em Sistema de Informação Contábil**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1997.

SÁ, A. Lopes de; SÁ, A. M. Lopes de. **Dicionário de contabilidade**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 1994.

SANTOS, Joel José dos. **Análise de custos**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1990.

TONIN, Bruno; GONÇALVES Jr, Cléber. **Aplicação do custeio variável em pizzeria**. XI CONGRESSO BRASILEIRO DE CUSTOS, Porto Seguro, 2004. 14 p. Disponível em

<http://www.iem.efei.br/ecofin/artigos/GEC_CONGRESSOBRASILEIROCUSTOS2004CusteioVariaavelPizzeria.pdf>. Acesso em 06 ago. 2006.

VANDERBECK, Edward J. e NAGY, Charles F. **Contabilidade de custos**. 11. ed. São Paulo: Pioneira Thomson Learnig, 2003.

ZANELLA, Luiz Carlos. **Administração de custos em hotelaria**. Caxias do Sul: EDUCS, 1993.

