

PREFÁCIO

Os assuntos atinentes a condomínio residencial e comercial são, a nosso ver, matéria enfodonha e, por isso, não desperta interesse a não ser do que têm trato freqüente com a matéria por força da atividade que exerce.

Com esse aspecto em mente, resolvemos elaborar esta cartilha que, sem responsabilidade de nossa parte, e endereçada a condôminos.

Dita cartilha, consultado o seu índice, poderá facilmente por o condômino diante do assunto sobre o qual deseje esclarecimento. Tal é o nosso propósito.

A SERVICON

INDÍCE

01 - Quem é a SERVICON	06
02 - O que é condomínio	07
03 - Normas para funcionamento do condomínio	07
3.1 - O Síndico e suas atribuições	07
3.2 - Sub-Síndico	08
3.3 - Administradora	08
3.4 - Autogestão	09
3.5 - Conselho Fiscal e suas atribuições	09
3.6 - Moradores e visitantes	10
3.7 - Funcionários (próprios ou de empresas especializadas)	11
3.8 - Assembléia Geral	12
3.9 - Principais despesas do condomínio	13
04 - Assuntos administrativos	13
4.1 - Convenção	13
4.2 - Convocação para A.G.O.	14
4.3 - Rateio das despesas de condomínio	14
4.4 - Fundo de reserva	14
4.5 - Taxa de condomínio	14
4.6 - Cobrança de inadimplência	15
4.7 - Transferência de imóvel	15
4.8 - Previsão orçamentária	15
4.9 - Prestação de contas	15
4.10 - Relação de inadimplentes	16
4.11 - Assembléias	16
4.12 - Contratação de serviços	16
05 - Pessoal (principais direitos trabalhistas)	16
06 - Principais serviços em condomínios	17
6.1 - Seguros	17
6.2 - Segurança no combate a incêndio	17
6.3 - Elevadores	18
6.4 - Limpeza das caixas d'água/cisternas	19
6.5 - Vazamento d'água	19
6.6 - Economia do consumo de energia elétrica	20
6.7 - Dedetização	20
6.8 - Segurança condominial	21
07 - Medidas de precaução e segurança	22
7.1 - Conservação e limpeza	22
7.2 - Garagens	23
7.3 - Funcionários	23

7.4 - Antena Externa _____	23
7.5 - Piscina _____	23
7.6 - Sauna _____	23
7.7 - Porta de vidro _____	23
7.8 - Escadas de serviço _____	23
7.9 - Pára-raios _____	23
7.10 - Incêndio _____	24
7.11 - Elevadores _____	24
08 - Medidas para reduzir despesas sem prejuízo da qualidade dos serviços e do bem-estar dos condôminos _____	24
8.1 - Manutenção preventiva _____	24
8.2 - Pessoal _____	24
8.3 - contratação de administradora _____	24
8.4 - Água _____	24
8.5 - Energia _____	25
8.6 - Materiais de limpeza _____	25
8.7 - Reserva de caixa _____	25
09 - Benfeitorias (sugestões) _____	25
10 - Prestação de Serviços _____	25
11 - O que fazer para evitar má administração no condomínio _____	25
12 - Obrigação do locador _____	27
13 - Obrigação do inquilino _____	27
14 - Condôminos de comportamento anti-social _____	29
15 - A vida em condomínio _____	29
15.1 - A proteção da lei _____	29
15.2 - Áreas privativas _____	29
15.3 - Garagem _____	29
15.4 - Horário que devem ser regulados _____	30
15.5 - Lei autoriza entrada de vizinho _____	31
15.6 - Animais no condomínio _____	31
15.7 - Entregadores _____	31
15.8 - Política de boa vizinhança _____	31
16 - Principais problemas que podem ser evitados no condomínio _____	31
16.1 - Infiltração de água do apartamento superior _____	31
16.2 - Reformas no interior dos apartamentos _____	32
16.3 - Animais de estimação _____	32
16.4 - Crianças e adolescentes _____	32
16.5 - Fachada _____	33
16.6 - Horários _____	33
16.7 - Piscina _____	33
16.8 - Salão de festas _____	33
16.9 - Elevadores _____	33
17 - Perguntas e respostas que o condômino precisa saber _____	33
17.1 - A quem compete a convocação das Assembléias? _____	33
17.2 - Como os conselheiros poderão ser destituídos? _____	34
17.3 - O Conselho pode destituir o síndico? _____	34

17.4 - O novo Código Civil permite a exclusão do condômino anti-social?	34
17.5 - O inquilino pode participar do Conselho?	34
17.6 - O locatário é condômino?	34
17.7 - O locatário pode participar e votar na Assembléia?	34
17.8 - O síndico pode votar na Assembléia de condomínio?	35
17.9 - O síndico, membros do conselho consultivo e empregados do condomínio podem receber procurações para votarem em Assembléia?	35
17.10 - Os condomínios inadimplentes têm direito a voto nas Assembléias?	35
17.11 - Quantas Assembléias deverão ser realizadas anualmente pelo condomínio?	35
17.12 - A multa de 2% prevista pelo novo Código Civil é obrigatória?	35
17.13 - É possível negatizar os inadimplentes do condomínio no SPC?	36
17.14 - É permitido colocar o número do apartamento do condômino inadimplente no demonstrativo financeiro do condomínio?	36
17.15 - É possível tornar automática a multa para o condômino reiteradamente inadimplente?	36
17.16 - O boleto de condomínio pode ser protestado?	36
17.17 - O locatário (inquilino) deve contribuir para o fundo de reserva?	37
17.18 - O que pode ser cobrado quando o condômino atrasa o pagamento da cota?	37
17.19 - Qual a finalidade do fundo de reserva?	37
17.20 - Qual o prazo para a propositura da ação da cobrança das cotas em atraso?	37
17.21 - A instalação de ar condicionado é permitida?	38
17.22 - O condomínio que tem gás canalizado pode utilizar-se de botijões?	38
17.23 - O envidraçamento da varanda, colocação de grades ou telas, alteram a fachada do edifício?	38
17.24 - Pode um condômino trocar a porta de entrada de sua unidade?	38
17.25 - Pode o condômino dar em garantia uma área comum?	39
17.26 - Quem responde por vazamento ocorridos nos ramais e colunas do edifício?	39
17.27 - De quem é a responsabilidade na ocorrência de furto cometido pelo empregado do condomínio?	39
17.28 - O condomínio responde por furto ou danos na garagem?	39
17.29 - O condomínio responde por furto ocorrido no interior de um dos apartamentos?	39
17.30 - Para o condômino alugar a vaga da garagem o que é preciso?	40
17.31 - Para o condômino vender a vaga da garagem o que é preciso?	40
17.32 - O que pode provocar um incêndio?	40
17.33 - Quais as providências no momento de um incêndio já consumado?	40
18 - Legislação aplicada a condomínio	41
18.1 - Novo Código Civil Brasileiro	41

18.2 - Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 - Dispõe sobre o condomínio e as suas incorporações imobiliárias _____	46
18.3 - Decreto municipal nº 7.456 _____	55
18.4 - Lei municipal nº 3.882 e Lei complementar nº 50 _____	55
18.5 - Instrução normativa / INSS nº 87 e Lei nº 10.666 _____	56
18.6 - Lei Federal nº 10.925 _____	56
18.7 - Decreto municipal nº 6.498 _____	56
19 - Expediente _____	57
20 - Bibliografia _____	57
21 - Modelos e quadros de controle (anexos) _____	57
21.1 - Cadastro de moradores _____	58
21.2 - Edital de convocação de Assembléia por condôminos/Carta de convocação de Assembléia por condôminos _____	59
21.3 - Procuração _____	60
21.4 - Recurso contra multa imposta pelo síndico _____	61
21.5 - Declaração de quitação condominial _____	62
21.6 - Termo de requisição/responsabilidade e recebimento Salão de Festas _____	63

CARTILHA DO CONDÔMINO

01 – QUEM É A SERVICON?

Servicon, empresa de administração de condomínios residenciais e comerciais de Natal, não lida com vendas nem locação, só administra. Seu proprietário e fundador, Ronaldo Ribeiro Dantas, contador e economista com pós-graduação em consultoria empresarial pela UNICAMP – Universidade de Campinas/SP, começou no ramo em 1978, com uma pequena sala no fundo de quintal de sua casa, quando Natal só tinha 10 edificações residenciais e ninguém sabia como administrar um condomínio. Só 10 anos depois ele formalizou o negocio que passou a se chamar SERVICON – Administradora de Condomínios. Hoje, baseado em boa sede própria, Ronaldo garante que o mercado de administração é duro para quem quer trabalhar corretamente.

A Servicon Serviços Gerais em Condomínios Ltda presta serviços exclusivamente na área de administração de condomínios desde 1988. Tal experiência, aliada ao eficiente auxílio da informática permite dizer que está apta a auxiliar eficientemente qualquer condomínio a funcionar como uma verdadeira empresa sem fins lucrativos, que é como realmente deve ser.

A administradora além de ser legalmente constituída, tem alvarás de funcionamento expedidos pela Prefeitura Municipal de Natal, Secretaria de Educação e Cultura/RN, pelos Conselhos Regionais de Administração de Empresas e de Contabilidade, pré-requisitos indispensáveis ao funcionamento legal das empresas do ramo.

SERVIÇOS PRESTADOS:

- Administração de Condomínios (Alvará dos Conselhos de Administração e Contabilidade);
- Apoio logístico (Parceria com melhores empresas de terceirização de mão-de-obra, serviços elétricos, hidráulicos etc.);
- Consultoria Condominial;
- Dedetização (Atividade autorizada por Alvará da SUVISA);
- Orientação a empregador doméstico;

- Revista Condomínio;
- Treinamentos para funcionários e Síndicos (Alvará da Secretaria de Educação e Cultura).

02 – O QUE É CONDOMÍNIO?

São as áreas e coisas que, dadas às estruturas e as características do edifício, podem ser utilizadas por todos os ocupantes das unidades que o compõe. O condomínio é regulado pela Lei n.º 4.591 de 16.12.64 e 10.406, 10-01-2002, em vigor a partir de 11-01-2003.

03 – NORMAS PARA FUNCIONAMENTO DO CONDOMÍNIO

3.1. O SÍNDICO E SUAS ATRIBUIÇÕES

a) O Síndico

- Pode ou não, ser condômino, pessoa física ou jurídica estranha ao Condomínio.
- Será eleito em primeira convocação por quorum mínimo de 2/3 dos condôminos ou com o quorum que determinar a convenção, em segunda convocação.
- Eleito por um prazo máximo de dois anos, permitida a reeleição.
- Convém que possua conhecimentos gerais de administração, procedimentos contábeis, leis trabalhistas e previdenciária etc.

b) Atribuições do Síndico

- Representar ativa e passivamente o Condomínio em juízo ou fora dele, exercendo todos os atos de interesse comum, nos limites de suas atribuições conferidas pela Lei ou pela Convenção do Condomínio.
- Exercer a administração interna do edifício, no que diz respeito a sua vigilância e moralidade, bem como os serviços que interessam a todos os moradores;
- Sempre acatar a Convenção, o Regimento Interno e as decisões das assembleias, cumprindo-as e fazendo-as cumprir;
- Participar de todas as Assembleias condominiais, comunicando suas deliberações aos condôminos no prazo máximo de oito dias;
- Cuidar da higiene e segurança do prédio;
- Cuidar da conservação e reposição de máquinas e equipamentos;
- Autorizar a contratação de serviços e fiscalizá-los;
- Receber sugestões e reclamações de condôminos. Deve-se colocar na portaria, à disposição dos moradores, livro para este fim;
- Manter sob sua guarda toda a documentação do condomínio, organizando-a de modo a facilitar a fiscalização por parte dos órgãos com-

- petentes;
- Elaborar e destinar, quaisquer cartas, comunicados, convocações etc.;
- Admitir, demitir e fiscalizar os funcionários (tarefas, frequências etc.), comparecendo às homologações de rescisões de contrato e reclamações trabalhistas;
- Preparar folhas de pagamento, guias de recolhimento de encargos sociais e demais documentos trabalhistas;
- Elaborar previsão orçamentária e preencher guias para arrecadar as cotas de despesas condominiais;
- Emitir cheques, efetuar pagamentos e controlar as contas bancárias;
- Efetuar cobrança de condôminos inadimplentes e, quando necessário, contratar advogado para promover cobrança judicial;
- Comprar materiais de limpeza, elétrico, hidráulico etc., exigindo nota fiscal/recibo;
- Contratar seguros obrigatórios;
- Manter em dia a contabilidade do Condomínio, prestando contas mensalmente ao Conselho Consultivo/Fiscal e distribuindo cópia do balancete a todos os moradores. E, posteriormente prestar contas em assembléia de condôminos previamente convocada.

3.2. SUB-SÍNDICO

- Auxilia o Síndico ou o substitui em casos de ausência temporária ou vaga (dependendo da convenção). Eleito juntamente com o síndico, pelo prazo máximo de dois anos, podendo ser reeleito pelo mesmo período. O Síndico não é responsável pelos atos praticados pelo Sub-Síndico, pois ambos são meros mandatários do Condomínio, com suas responsabilidades perfeitamente definidas.

3.3. ADMINISTRADORA

- A Lei permite que o Síndico delegue as funções administrativas do Condomínio (não podendo ser transferidas as funções de representação) a pessoa física ou jurídica, sob sua responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral, em face da complexidade das obrigações sociais e de várias medidas a serem tomadas para o legal funcionamento do condomínio, contratos de manutenção de serviços, prestações de contas mensais etc.
- A Administração do Condomínio deverá ser entregue a empresa idônea e especializada, ficando o Síndico obrigado a fiscalizar e controlar todos os atos da referida administradora, para depois prestar contas ao Conselho Fiscal. Essa empresa deverá dispor de contador habilitado junto ao Conselho Regional de Contabilidade e administra-

dor ao Conselho Regional de Administração.

Desta forma, caberá ao Síndico apenas a administração interna do prédio, ficando as demais obrigações que requerem mais trabalho e conhecimentos específicos, a cargo da administradora.

3.4. AUTOGESTÃO

- É a administração feita pelo próprio Síndico, sem a interferência de administradora ou contador, arcando com a total responsabilidade pela boa ou má execução de suas tarefas. É justificada, quando existe no condomínio uma pessoa abnegada, com tempo disponível, e que possua conhecimentos trabalhistas, jurídicos e condominiais.
- Na ausência destas qualificações, a auto gestão pode representar sérios riscos a saúde financeira do condomínio, pois inexperiência do Síndico resulta muitas vezes em dispendiosas ações trabalhistas, prejuízos na contratação de serviços e altos custos de transporte e material de expediente. Existem inúmeros casos tramitando na justiça, através dos quais o condomínio busca ressarcir-se dos prejuízos que o gestor lhe proporcionou. Em função disso, a despesa com a contratação de administradora poderá ser insignificante.
- Em virtude da exigência do Conselho Regional de Contabilidade, baseado no Artigo 15 do Decreto-Lei Federal n.º 9295, de 27.05.1946, o Condomínio fica obrigado a contratar profissional habilitado perante o Conselho, para responder pela parte contábil do edifício. Alguns condôminos de nossa capital, já receberam Auto de Infração com multas variando de 400 a 2000 UFIR's pela não comprovação da existência do citado profissional. Desta forma, a "Autogestão" passou a ser impraticável, confrontando-se com a legislação em vigor.

3.5. CONSELHO FISCAL E SUAS ATRIBUIÇÕES

a) Conselho Fiscal

- Composto de, no mínimo, três condôminos (proprietários) efetivos e três suplentes.
- Eleitos pelo prazo máximo de dois anos, podendo ser reeleitos por igual período, devendo coincidir com o mandato do Síndico.

b) Atribuições do Conselho Fiscal

- Cumprir e fazer cumprir a convenção e o Regimento Interno.
- Participar das Assembléias.
- Reunir-se em caráter ordinário, uma vez por ano, e, extraordinariamente quando necessário.
- Assessorar o Síndico.

- Dá parecer nas prestações de Contas.
- Auxiliar ao Síndico no planejamento e contratação de serviços e benfeitorias.

3.6. MORADORES E VISITANTES

- Cumprir a Convenção e Regimento Interno (direitos e deveres)

3.6.1. São deveres do condômino:

- Contribuir em dia para as despesas do condomínio, na proporção de sua fração ideal. (art. 1.336, I).
- Respeitar as disposições do Regulamento Interno, da Convenção e da legislação vigente. (art. 1.333).
- Não realizar obras, em sua unidade, que comprometem a segurança da edificação ou alterarem sua fachada. (art. 1.336, II e III).
- Pagar as multas e os juros previstos no Código Civil, na Convenção e no Regulamento Interno, no que diz respeito a atrasos no pagamento de despesa, e à infração de normas de convivência. (arts. 1.334, IV, 1.336, § 2º e 1.337).

3.6.2. São direitos do condômino:

- Dispor da sua unidade e das áreas comuns, sem infringir as normas do Regulamento Interno, da Convenção e da legislação vigente. (art. 1.335).
- Desde que esteja quite com as despesas condominiais, votar em assembléia, participar de suas deliberações, candidatar-se a cargos administrativos e a eles ser eleito. O voto tem peso proporcional à fração ideal da unidade, salvo disposição diversa da Convenção. (arts. 1.335, III e 1.352).
- Participar da decisão do que é feito com o dinheiro comum, em assembléia. A previsão orçamentária anual deve ser aprovada em assembléia ordinária, e alterações (aumentos de condomínios) devem ser submetidas à assembléia extraordinária. A prestação de contas do ano anterior também é obrigatória. As obras devem ser pré-aprovadas pela assembléia, com o quorum previsto no novo Código Civil (arts 1.341 e 350).
- 1/4 (um quarto) dos condôminos, juntos, podem convocar uma assembléia, sem intermediação do síndico (art. 1.355).
- A maioria absoluta (metade mais um) dos condôminos pode destituir o síndico, em assembléia especificamente convocada (art. 1.349).

- Votar sobre alterações nas áreas comuns do condomínio, na Convenção e no Regimento Interno. (arts. 1.341, 1.342, 1.343 e 1.351).
- Pagar as despesas de condomínio na proporção de sua fração ideal, e apenas no que diz respeito aos gastos de que desfrute. Por exemplo: um condômino que não tem vaga na garagem não paga pela manutenção da mesma (arts 1.335 e 1.340).
- Alugar sua vaga na garagem, de acordo com o critério previsto no Código Civil: têm preferência os proprietários, em seguida os inquilinos, e finalmente pessoas estranhas ao condomínio (art. 1.338).
- Vender a vaga de garagem a outro condômino. A comercialização só pode ser feita com não-condôminos se assim o permitir a Convenção do condomínio (art. 1.339).
- Acesso à Documentação do Condomínio:
 - Qualquer condômino tem direito ao livre acesso à documentação do condomínio, esteja em poder do síndico, da administradora ou do contador.
 - A verificação não equivale a uma prestação de contas individual. A administradora não é obrigada a fornecer explicação para um condômino na ocasião, devendo fazê-lo nos balancetes mensais e de acordo com as solicitações do síndico.
 - Normalmente, quando o condômino quer fazer uma verificação, marca-se dia e hora.
 - Não se deve permitir que o condômino leve os papéis para sua casa. Ele tem livre acesso, mas a responsabilidade pela guarda dos documentos é do síndico ou da administradora.
 - Os principais documentos são: a Convenção, os contratos de manutenção, de seguro, as pastas de despesas e receitas e os documentos trabalhistas.
 - Sempre ter recibos e notas fiscais de todas as transações realizadas.
 - Mesmo que a conferência dos documentos seja função do Conselho Consultivo, qualquer condômino deve ter livre acesso aos papéis.

3.7. FUNCIONÁRIOS (PRÓPRIOS OU DE EMPRESAS ESPECIALIZADAS)

- Cumprir as tarefas indicadas pelo Síndico.

- Cumprir o Regimento Interno.

3.8. ASSEMBLÉIA GERAL

- É o órgão máximo deliberativo do Condomínio, dela participando todos os condôminos ou seus inquilinos.
- As Assembleias Gerais podem ser:
 - a) Ordinárias: anualmente
 - b) Extraordinárias: convocadas pelo Síndico ou por $\frac{1}{4}$ dos condôminos no mínimo.
 - c) Especiais: previstas por Lei, para a solução de problemas resultantes de sinistro total, condenação do edifício pela autoridade pública, ou quando um condômino não aceitar atos do Síndico, cabendo recursos à Assembleia.
- A convocação pode ser feita pelo Síndico ou condôminos, dentro dos prazos estabelecidos na Convenção.
- O modo de convocação depende do tamanho do condomínio. Nos grandes, por edital nos jornais da cidade. Nos pequenos, é enviado o edital a residência do morador, protocolando o seu recebimento.
- Devem constar nos editais: data, hora, local e ordem do dia, sob pena de nulidade.
- Não devem votar os condôminos que exerçam cargos de Síndico, Sub-Síndico e Membro do Conselho Consultivo, quando a votação versar sobre contas ou quaisquer atos por eles praticados.
- Condôminos podem ser representados por procuradores devendo constar do mandado (com firma reconhecida) poderes especiais ao mandatário para comparecer a Assembleia, discutir a matéria, votar e ser votado.
- Para presidi-la, deve-se escolher condômino experiente em reuniões condominiais, bem como secretário (desde que não seja o Síndico) para elaborar as atas e comunicar suas decisões aos condôminos, no prazo máximo de 8 dias após a sua realização.

TIPOS DE ASSEMBLÉIA	PRINCIPAIS FINALIDADES	INQUILINO	Nº MÍNIMO PRESENTES	Nº VOTOS
Ordinária	Aprovação das Contas. Eleição do Síndico Previsão, Orçamentária.	Sem Procuração. Sem Procuração. Sem Procuração.	Qualquer número	$\frac{1}{2} + 1$ dos legalmente representados.
Extraordinária	Aprovação da Convenção.	Com Procuração.	Mínimo de $\frac{2}{3}$ da fração ideal.	Fração ideal.
Extraordinária	Alteração da Convenção.	Com Procuração.	Mínimo de $\frac{2}{3}$ da fração ideal.	$\frac{2}{3}$ da fração ideal.
Extraordinária	Alteração do Regulamento Interno.	Com Procuração.	Mínimo de $\frac{2}{3}$ da fração ideal.	$\frac{2}{3}$ da fração ideal.
Extraordinária	Pintura, Automação dos Portões, Compra de Interfones, etc.	Com Procuração.	Qualquer número.	$\frac{1}{2} + 1$ dos legalmente representados.
Especial	Alienação, Concessão, Alteração do Destino.	Com Procuração.	100% da fração ideal.	100% da fração ideal.
Especial	Reconstrução	Com Procuração	$\frac{1}{2} + 1$ da fração ideal	$\frac{1}{2} + 1$ da fração ideal

3.9 – PRINCIPAIS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

DESPESAS	INQUILINO	PROPRIETÁRIO
Problemas hidráulicos e elétricos usados em virtude de mal uso do imóvel pelo morador.	X	
Pequenos reparos nas instalações elétrica e hidráulica de pias, troca de lâmpadas e fusíveis ou consertos habituais.	X	
Todos os demais problemas relacionados com instalações elétrica e hidráulica e que sejam relacionados ao funcionamento desses sistemas.	X	
Pintura da fachada do prédio.		X
Pintura interna dos apartamentos devido ao desgaste causado pelo tempo.	X	
Pintura interna dos apartamentos devido ao mau uso do imóvel pelo morador.	X	
Despesas com funcionários do condomínio (salário e encargos sociais).	X	
Indenizações trabalhistas pagas a funcionários do condomínio, resultante de sentença judicial, em reclamações ajuizadas anteriormente ao período do inquilino.		X
Despesas de água e luz	X	
Construções de benfeitorias (piscinas, saunas, academias de ginástica, vestiários, instalação de guaritas de segurança) e outras que se incorporem ao patrimônio e provoquem sua valorização.		X
Manutenção de piscinas e benfeitorias já existentes.	X	
Reformas ou reparos substanciais no maquinário da piscina, sauna ou outras benfeitorias		X
Conservação e manutenção regular do maquinário existente	X	
Limpeza de salões de festas	X	
Troca de moveis, reformas e manutenção do salão de festas, do condomínio		X
Compra de artigos para a decoração de hall e de áreas comuns do condomínio, tais como: quadros, gravuras, etc.		X
Consertos do sistema de elevadores do edifício, como por exemplo: troca de cabos principais.	X	
Manutenção regular dos elevadores do edifício, como troca de fusíveis, engraxamento, vistorias de rotina, porteiro eletrônico, antenas coletivas.	X	
Troca de portas ou substituição de peças fundamentais dos elevadores que excedem à qualificação de pequenos reparos.		X
Pagamentos para constituição do Fundo de Reserva do Condomínio		X

4 – ASSUNTOS ADMINISTRATIVOS**4.1. CONVENÇÃO**

- É obrigatória por força da Lei n.º 10.406, de 10-01-2002, em vigor desde 11-01-2003.
- Tem caráter contratual, porque deriva da vontade dos que subscrevem.
- É uma autêntica Lei interna destinada a reger os direitos e deveres de todos os ocupantes do edifício.
- A Lei exige quorum de 2/3 das frações ideias dos proprietários que compõem o condomínio, para sua aprovação e/ou alteração.
- Após assinada deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

veis.

4.2. CONVOCAÇÃO PARA A.G.O.

- O Síndico deve, sempre, convocar Assembléia para eleição do síndico, preferencialmente 30 dias antes do término do seu mandato.

4.3. RATEIO DAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO

- a) Ordinárias
 - Salários e encargos sociais
 - Honorários do Síndico e/ou administradora.
 - Água, luz e gás.
 - Seguro obrigatório contra incêndio.
 - Manutenção de elevadores.
 - Pequenos serviços.
 - Contratos de manutenção (bombas, interfonos, central de gás).
 - Compra de material (limpeza, elétrico, hidráulico, piscina, sauna, etc.).
 - Fundo de reserva.
 - Vales Transportes e Cestas Básicas.
- b) Extraordinárias
 - Referem-se às inovações e reparações, úteis ou voluptuárias, que interessem ao condomínio.
- c) Rateio
 - Se a utilização das partes e serviços comuns é usada por todos, as despesas devem ser rateadas pelos co-proprietários, na proporção de suas frações ideais.

4.4. FUNDO DE RESERVA

- Deve ser expressamente previsto na Convenção, sob pena de ser ilegal a sua cobrança aos condôminos. Só pode ser utilizado pelo Síndico mediante autorização do Conselho Consultivo.
- Não deve ser utilizado nas despesas habituais do condomínio, mas apenas para as vultosas, urgentes e inadiáveis. Porém, na falta de numerário, o Síndico pode utilizar-se deste fundo para evitar prejuízos ao condomínio, evitando-se multa e/ou corte nos fornecimentos de serviços, desde que seja reembolsado tão logo possível, com autorização do Conselho Consultivo/Fiscal.
- Para evitar a desvalorização real do fundo de reserva, deve-se aplicá-lo em caderneta de poupança ou títulos de pronta liquidez.

4.5. TAXA DE CONDOMÍNIO

- Resulta do rateio proporcional É das despesas do condomínio.

- Deve sempre ser prevista com relativa folga, para se ter saldo de caixa para ocorrer despesas imprevistas, urgentes e inadiáveis, evitando-se sempre a antipática cobrança de taxas extras. Sugerimos antecipar em pelo menos 2 dias a data limite para o vencimento das taxas, já que geralmente as guias pagas com cheque demoram 48 horas para entrar na conta do condomínio.

4.6. COBRANÇA DE INADIMPLENTES

Após 30 dias de atraso, enviar aviso de débito e carta-cobrança com prazo para quitação dos débitos. Expirado o prazo, entregar ao advogado para cobrança judicial. O Síndico deverá exercer rigoroso controle sobre os pagamentos das taxas de condomínio e envidará esforços junto aos eventuais inadimplentes visando a que regularizem a situação. Esgotados todos os meios amigáveis, cumpre recorrer a justiça através de advogado. Medida capaz de desestimular atrasos, terão a aprovação pela próxima Assembléia, de medidas mais duras para os pagadores em atraso: correção monetária, mais multa de 2%, e juros de mora de 1% ao mês. É costume cobrar-se apenas correção do valor, o que beneficia o devedor em detrimento daqueles que pagam em dia.

4.7. TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL

- A escritura de compra e venda só deverá ser lavrada no cartório mediante declaração do Síndico comprovando estar a unidade em dia com suas obrigações para com o Condomínio.

4.8. PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

- Como há reajuste de salário e/ou de serviços, há necessidade de se reajustar a taxa de condomínio.
- Tendo em vista que sempre a maioria dos condôminos não comparecem à Assembléia, e que reajuste não é um aumento real, sugere-se evitar Assembléias para se analisar o óbvio. Quando houver aumento real da taxa, ai sim, deve ser mediante aprovação em Assembléia.
- Deve-se enviar a todos os condôminos, juntamente com a guia para pagamento da taxa de condomínio, previsão orçamentária, explicando-se as razões dos reajustes.
- Não se deve dispensar multas/juros de condôminos em atraso.

4.9. PRESTAÇÃO DE CONTAS

- Deve ser mensal e de fácil entendimento.
- Pasta contendo: Encaminhamento ao Conselho Consultivo/Fiscal, extratos bancários, documentos de receitas e despesas. É importan-

te que sejam exigidos nota fiscal e recibo, de todos os fornecedores e prestadores de serviços, em função de possível fiscalização do Fisco Municipal, Estadual ou Federal. O Condomínio poderá ser obrigado a recolher os impostos devidos, nos casos em que não disponha das respectivas notas.

- Encaminhado ao Conselho Consultivo/Fiscal até o dia 15 do mês subsequente para ser dado o parecer.
- Distribuir cópia de balancete aos moradores, colocar uma cópia no quadro de avisos e prestar contas em assembléia de condôminos.
- Quando solicitado por condômino, a pasta contendo a prestação de contas deve ser apresentada, mas sempre na presença de pelo menos um membro do Conselho, em local, data e horário por ele determinado. É conveniente que esta solicitação seja feita por escrito.

4.10. RELAÇÃO DE INADIMPLENTES

- É terminantemente proibido expor em local público a relação dos condôminos inadimplentes, conforme artigo 42 da Lei nº 8078, que dispõe sobre o código de defesa do consumidor.

4.11. - ASSEMBLÉIAS

- Devem constar a pauta resumida e realizadas no tempo máximo de 1 hora através de assuntos objetivos. A participação deve ser exclusiva e restrita aos proprietários ou seus procuradores e moradores. Medidas como estas evitarão que as reuniões se tornem enfadonhas levando ao seu esvaziamento.

4.12. CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS

O síndico deve controlar e fiscalizar as ações da pessoa ou firma a quem delegou poderes para executar serviços para o condomínio sob sua responsabilidade, como também procurar se inteirar das leis trabalhistas/previdenciárias e fiscais para evitar prejuízos para o condomínio.

5 – PESSOAL (Principais Direitos Trabalhistas)

- Salários e outras vantagens;
- Cesta básica (01 cesta mensal);
- Vales transportes;
- Uniformes e EPI (02 fardas por ano);
- Adicional por acúmulo de cargo (se desempenhar mais de uma função no condomínio);
- Salário habitação (se residir no condomínio);
- Férias;

- Curso de qualificação;
- Programas médicos.

6. PRINCIPAIS SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS

6.1. SEGUROS

6.1.1 - SEGURO CONTRA INCÊNDIO

- A Lei 10.406, 10-01-2002, em vigor desde 11-01-2003 em seu artigo 1.346 , tornou obrigatório o seguro de toda a edificação contra risco de incêndio ou destruição, total ou parcial. Portanto, o Síndico responderá isoladamente por danos causados em caso de sinistro quando deixar de fazer o seguro ou renová-lo e/ou pelo seguro mal contratado. O habite-se do Corpo de Bombeiros deve ser renovado a cada ano, até porque a seguradora pode recusar-se a indenizar prejuízos decorrentes de eventual sinistro alegando a falta daquele documento.

6.1.2 - SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL

- Embora a lei não obrigue, sugere-se sua contratação, evitando-se despesas futuras. Este seguro é o que garante o patrimônio do condomínio, cobrindo prejuízos decorrentes da própria existência.
- A queda de uma antena coletiva, a queda de um vaso de uma janela, acidentes que causem danos a terceiros em elevadores, piscinas, *playgrounds*, saunas etc., são reparados pelo condomínio e rateados por todos. Este seguro cobre basicamente tudo, com exceção dos veículos guardados em garagens.

6.1.3 - SEGURO DE VEÍCULOS

O condomínio poderá ser responsável por danos a veículos de terceiros no interior de suas garagens, parque de estacionamento (caso possua garagem), sejam estes de condôminos ou não e, obviamente, se provada sua culpa, haverá de repará-los. Para minimizar estes problemas, aconselha-se a contratação e/ou treinamento de uma equipe de empregados especializados e de comprovada confiabilidade civil na guarda de veículos.

6.2. SEGURANÇA NO COMBATE A INCÊNDIO

- Item que, tanto o Síndico quanto os moradores, nunca devem negligenciar, observando sempre detalhes importantes como:
 - 1) Em caso de incêndio no prédio, o que fazer para salvar a sua vida e a de seus parentes;

- 2) como proceder até a chegada do Corpo de Bombeiros, que geralmente depende do trânsito e de outros fatores;
 - 3) saber evitar o pânico que as vezes mata mais que o próprio fogo;
 - 4) saber examinar as condições de funcionamento do material contra incêndio e saber utilizá-lo em caso de perigo;
 - 5) saber que tipo de extintor deve ser usado para cada classe de incêndio;
 - 6) saber como organizar a evacuação de um prédio em chamas;
 - 7) nunca usar elevadores ou trancar-se em banheiros em caso de incêndio;
 - 8) manter bem treinados para todo tipo de combate a incêndio, principalmente os serviços do condomínio (porteiros, zeladores, garagistas etc.).
- Enfim, é importante a conscientização de todos, principalmente do Síndico que deve anualmente:
- 1) renovar o seguro contra incêndio;
 - 2) recarregar os extintores de incêndio;
 - 3) utilizar mangueiras de incêndio e colocá-las periodicamente penduradas expostas ao sol para evitar mofo;
 - 4) convocar anualmente o Corpo de Bombeiros para vistoria nos equipamentos de combate a incêndio e efetuar treinamento com moradores e serviços do prédio.
 - 5) treinar o pessoal junto ao Corpo de Bombeiros em cumprimento a NR 23 do Ministério do Trabalho (brigada de incêndio).
- Todos os estabelecimentos comerciais, industriais, clubes, entidades, hospitais, hotéis, motéis, restaurantes e similares e prédios residenciais com mais de cinco andares, serão obrigados a se equipar com aparelhos de sensor de vazamento de gás, como forma de prevenção para evitar vazamentos e conseqüentemente, acidentes. É o que determina a lei n. 6.772, sancionada pelo governador Garibaldi Alves Filho e publicada no diário oficial que dispõe sobre o uso do aparelho sensor de vazamentos em estabelecimentos que utilizam botijões de gás liquefeito de petróleo ou encanado de nafta ou natural. É facultativo o uso de sensor em prédios de até cinco andares e casas térreas residenciais.

6.3. ELEVADORES

- Sem dúvida alguma, o elevador é o equipamento mais caro existente no edifício.
- Por esta razão é que merece maiores atenções do Síndico, dos empregados e dos moradores. Por sua vez é o veículo que mais serve de comunicação entre os andares e a entrada principal ou de servi-

ço, devendo propiciar conforto e segurança aos seus usuários. Para tanto, ele exige não só cuidados especiais de manutenção, como de utilização, pois o bom funcionamento dos elevadores é uma prioridade para todos.

- Desta forma é necessário que a empresa que presta o serviço de manutenção seja idônea e experiente.
- No caso de uma paralisação com passageiros no interior da cabina, não tente de forma alguma retirá-los; chame imediatamente a firma conservadora ou em última hipótese peça auxílio ao Corpo de Bombeiros.
- Ao mesmo tempo, procure acalmar e tranquilizar os passageiros, avisando-os que já foram tomadas as providências necessárias.

6.4. LIMPEZA DAS CAIXAS D'ÁGUA/CISTERNAS

- A lavagem e a desinfecção são tão importantes e necessárias que existe o Decreto-Lei n. 1675 de 11.07.68, tornando-as tão obrigatórias quanto o seguro contra incêndio. Este serviço deve ser efetuado semestralmente, e está sujeito a fiscalização pelo órgão competente.
- Caixas d'água e cisternas poluídas ficam repletas de lama, lodo, areia e infectadas com germes, coliformes, bactérias, micróbios causadores de inúmeras doenças.
- É comum também acontecer com tampas de vedação enferrujadas, corroídas e sem proteção suficiente, facilitem a penetração nas cisternas/caixas d'água de águas de chuva, levando impurezas para os reservatórios, o que pode provocar doenças intestinais, diarréias, dermatites, conjuntivites etc.
- O correto serviço deve começar pela remoção do lodo/lama e outros detritos e, após, pela micropulverização.
- O Síndico deve executar a limpeza semestralmente, contratando firmas idôneas e qualificadas que utilizam produtos químicos adequados, bem como, paralelamente, deve executar a análise química e bacteriológica da água dos reservatórios.

6.5. VAZAMENTO D'ÁGUA

- Às vezes, por falta de condição financeira momentânea, dificuldade de encontrar um profissional que inspire confiança e até mesmo por falta de tempo, o problema não é sanado de imediato.
- Não são identificados a olho nu, pois quando não se infiltram para os apartamentos inferiores, escoam-se esta água pela tubulação de esgoto. O Síndico não tem como controlar ou saber em qual apartamento existe o problema, não os eliminam. Além do aumento excessivo de

conta de água, a bomba funciona por mais tempo, aumentando o consumo de força e diminuindo seu rendimento técnico, a durabilidade do motor e demais peças, obrigando a mais despesas. É fundamental a participação do morador, denunciando qualquer vazamento d'água em seu apartamento ou de seus vizinhos.

6.6. ECONOMIA DO CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA

- O Síndico deve conhecer bem as normas relacionadas com a economia de energia elétrica nos edifícios. Esses conhecimentos por mais rudimentares que sejam são utilíssimos, sobretudo para a solução imediata de problemas que surjam, ou para iniciativas que visem a evitar mais problema.
- 1. O sistema de distribuição dos pontos de luz no hall de entrada do edifício, se não existe excesso de lâmpadas instaladas;
- 2. Outras dependências coletivas (corredores, *playgrounds*, salão de festas, quadra de esportes) merecem igual cuidado;
- 3. Troque as lâmpadas incandescentes por fluorescentes. Uma Fluorescente de 40W produz mais luz que uma incandescente de 100W e o consumo é menor, obviamente;
- 4. Instale minuterias (para controle de tempo) nos halls e escadas;
- 5. Programe a utilização de áreas de lazer (quadra de jogos e salão de festas) em horários diurnos, evitando gastos desnecessários com refletores;
- 6. Controle o funcionamento dos elevadores de acordo com os períodos de maior ou menor movimento, reduzindo o número de elevadores ligados em horários de menor movimento. Outro sistema adotado é colocar em elevador para os andares ímpares e outro para os pares;
- Inspeção o forno elétrico da sauna, procurando evitar defeitos em sua instalação, mantendo o horário rígido de seu funcionamento. É bom colocar um termostato para se obter a temperatura média desejada;
- A bomba de recalque só deve ser instalada com a orientação do fabricante. Deve ser acionada automaticamente quando o nível da caixa d'água estiver baixo. A manutenção dessa bomba deve ser feita periodicamente, para serem detectados possíveis vazamentos na rede de água do prédio.

6.7. DEDETIZAÇÃO

- Só deverá ser feita por firma especializada devidamente registrada na COVISA, órgão da Secretaria de Saúde Pública.
- É importante a qualidade do produto utilizado. Às vezes, preço mais

barato pode significar que o dedetizador está também usando produtos mais baratos, porém eficazes, mas nocivos à saúde humana.

- A aplicação correta contra baratas e insetos rasteiros, protege a área imunizada durante quatro meses sem problemas para os animais domésticos, crianças e adultos.
- Verificando-se caixas de gordura é que se observa a presença de baratas.
- Recomenda-se a aplicação pelo menos uma vez por semestre.

6.8. SEGURANÇA CONDOMINIAL – Tornar o condomínio mais seguro com equipamentos de segurança existentes atualmente no mercado (cerca elétrica, cerca pulsativa, sensores, monitoramento de áreas comuns através de vídeo-câmeras etc.) e treinar, se possível, semestralmente, todos os funcionários do condomínio.

6.8.1 – DICAS ANTI-FURTO EM CONDOMÍNIOS

- a) A seleção de porteiros e zeladores deve ser rigorosa, de preferência escolhendo pessoas de nível escolar mínimo de 1º grau completo e sempre sendo muito bem referenciadas;
- b) A entrada de alguém no prédio deve ser feita com uma identificação prévia, mesmo sendo parente de algum morador;
- c) O porteiro deve recusar as entregas que não tenham sido solicitadas;
- d) O morador deve comunicar ao porteiro se esta aguardando alguma entrega ou visita;
- e) O interfone deve ser utilizado em qualquer caso, seja suspeito ou não;
- f) A iluminação deve ser suficiente e as entradas de prédios devem permitir uma ampla visão para o porteiro;
- g) Colocação de trincos e olho-mágico nos apartamentos é indispensável, assim como outros dispositivos de segurança que possibilitem a observação de todo o corredor;
- h) Instalação de alarmes sonoro ou luminoso e que fique à vista de todos os moradores;
- i) Os condôminos não devem entregar as chaves dos apartamentos aos serviços;
- j) Atenção máxima ao entrar e sair do prédio. Qualquer suspeita de estranho deve ser comunicada imediatamente a polícia;
- k) Todas as entradas devem conter grades;
- l) Além dos serviços de um porteiro, é fundamental a contratação de um vigia noturno;
- m) Existência de uma senha entre os moradores, que será acionada em caso de perigo;
- n) Quando ocorrer um assalto procure manter a maior calma possível,

tentando identificar com clareza os assaltantes para um possível reconhecimento posterior;

o) Instalar em cada apartamento: olhos mágicos de 180 graus nas portas, intercomunicadores, interfones, alarmes, etc; recomenda-se cuidado especial com os apartamentos do primeiro e do segundo andar, para que estes não se transformem em áreas de acesso para ladrões ao prédio.

6.8.2 – FORMAS DE EVITAR FURTO E ROUBO EM APARTAMENTO

- Dificultar a vida do ladrão e estar sempre alerta.
- Colocar trincos e tranças nas portas de entrada.
- Instalar alarme ou outros dispositivos de segurança.
- Não deixar as portas de entrada abertas.
- Quando for viajar, avisar o zelador do prédio.
- Pedir ao pessoal da portaria para guardar sua correspondência, não acumulando-a ao pé da porta.
- Instalar olho-mágico nas portas de entrada do apartamento.
- Ao atender a campainha, não abrir a porta antes de ver, ouvir e certificar-se de que conhece ou sabe quem é o visitante.
- Instalar um espelho convexo do lado do batente das portas de entrada, voltado para o orifício do espelho-mágico; mesmo que a pessoa se abaixe não fugirá do campo de visão do espelho.
- Colocar luz forte nos *halls* de entrada; o *hall* do elevador deve ser o mais bem iluminado possível.
- Regulamentar a entrega de encomenda, para que seja feita exclusivamente na portaria do prédio; nunca se sabe quem está atrás de um buquê de flores ou de um pacote; o verdadeiro entregador pode ter sido interceptado.
- Não contratar (falsas) domésticas que se apresentam na portaria.
- Exigir documentos de identificação, fotocopiá-los, fazer ficha cadastral com foto, verificar pessoalmente as referências e solicitar negativa de antecedentes criminais de qualquer novo emprego.

7 – MEDIDAS DE PRECAUÇÃO E SEGURANÇA

7.1. CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

- As instalações elétricas, hidráulicas, de gás, interfones etc., devem ser trimestralmente checadas por técnicos especializados, mantendo-as limpas e lubrificadas para reduzir defeitos, evitando-se colocar em risco a segurança do prédio (manutenção preventiva).

7.2. GARAGENS

- Devem ter sistema de ventilação eficiente que garanta a dispersão dos gases tóxicos provenientes dos escapamentos automóveis. Os pilares e as vagas de estacionamento devem ser pintadas com faixas sinalizadoras.

7.3. FUNCIONÁRIOS

- Todos devem ser constantemente treinados sobre técnicas de prevenção de acidentes e combate a incêndio.

7.4. ANTENA EXTERNA

- É importante sua fixação perfeita e a colocação de cabos de aço para protegê-la da ação do vento.

7.5. PISCINAS

- Cercas e redes evitam a aproximação de crianças. O piso que contorna a piscina deve ser de material antiderrapante. A água da piscina deve receber o tratamento químico adequado e que sejam solicitados, regularmente exames médicos dos usuários, como forma de evitar doenças de pele.

7.6. SAUNA

- O sistema de aquecimento deve estar sempre em perfeito estado, com pisos antiderrapantes. É conveniente colocar placa informando que, para usar a sauna, deve-se estar em boas condições de saúde. Verificar se a porta que fecha não está quebrada ou emperrando, evitando-se alguém ficar preso acidentalmente.

7.7. PORTA DE VIDRO

- Devem receber adesivos de sinalização, para que fiquem bem visíveis.

7.8. ESCADAS DE SERVIÇO

- Devem ser iluminadas com luz do sol. As portas corta-fogo devem ter sistema automático e estar em perfeito funcionamento. Devem ter pisos antiderrapantes e corrimão para facilitar a ação em situações de emergência.

7.9. PÁRA-RAIOS

- A instalação deste equipamento deve seguir a norma NBR 5419/77 - Proteção de edificações contra descargas elétricas atmosféricas. De acordo com esta norma, os equipamentos precisam ser inspeciona-

dos periodicamente de 2 em 2 anos. A manutenção dos pára-raios, fundamental para evitar acidentes com raios, que são bastante frequentes em períodos de calor ou quando ocorre muita chuva.

7.10. INCÊNDIO

- Vide item 6.2.

7.11. ELEVADORES

- Vide item 6.3

8 – MEDIDAS PARA REDUZIR DESPESAS SEM PREJUÍZO DA QUALIDADE DOS SERVIÇOS E DO BEM-ESTAR DOS CONDÔMINOS.

8.1. MANUTENÇÃO PREVENTIVA

- Evitar a necessidade de consertos de emergência nos equipamentos, os quais, geralmente, são extremamente onerosos.

8.2. PESSOAL

- Reduzir horas extras desnecessárias e funcionários ociosos.
- É importante preservar a segurança do prédio durante as 24 horas do dia, bem como fiscalizar os serviços de higiene e limpeza.

8.3. CONTRATAÇÃO DE ADMINISTRADORA

- A contratação de administradora especializada e idônea (muitas vezes a mais barata não é a melhor) pode dada a sua experiência, reduzir custos com materiais de expediente, transportes, serviços etc., além de evitar despesas futuras, principalmente as de ordem trabalhista e pelo não cumprimento do Decreto-Lei Federal n.º 9295 (vide item 3.4.).

8.4. ÁGUA

- Lavar automóveis com baldes. A utilização de mangueiras resulta em grande desperdício de água além de deixar molhado o piso da garagem.
- Fazer trimestralmente, ou quando necessário, visita com bombeiro hidráulico aos apartamentos e pontos comuns do edifício a fim de detectar vazamentos.
- Verificar vazamentos nas cisternas e se o hidrômetro está danificado.
- Acompanhar a leitura mensal, visando identificar aumentos abusivos de consumo.

8.5. ENERGIA

- Reduzir, se possível, a quantidade e/ou a potência de lâmpadas.
- Substituir lâmpadas incandescentes por lâmpadas fluorescentes.
- Alternar o horário de funcionamento dos elevadores fora do horário de pique.

8.6. MATERIAIS DE LIMPEZA

- Utilizar produtos mais baratos e controlar o consumo.
- Formar um estoque mínimo, evitando-se custos com transporte para comprar material avulso.

8.7. RESERVA DE CAIXA

- É sempre bom que se tenha reserva de caixa para compra de produtos à vista, onde se conseguem melhores preços.
- Evita-se a situação antipática de se cobrar “taxa extra”.

9 – BENFEITORIAS (SUGESTÕES)

- Sugere-se, para maior conforto, segurança, entretenimento e união entre os moradores do condomínio, as seguintes benfeitorias:
 - Playground.
 - Salão de Festas e de jogos.
 - Antena parabólica.
 - Portão e porteiro eletrônicos.
 - Gerador e central de gás.
 - Decoração da portaria e arborização.

10 – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

- Com o crescimento do número de edifícios em Natal, surgiram empresas para prestadoras de serviços diversos em condomínios, muitas vezes a preços irrisórios. Chamamos a atenção para pesquisarem sobre a qualidade e idoneidade dessas firmas, qual o tempo de atuação no mercado, se tem sede própria, se são filiadas a sindicato, se emitem nota fiscal. Procurem saber em quais prédios prestaram tais serviços antes de contratá-las. Lembrem-se, de que às vezes, o barato termina saindo mais caro. Não acredite em propostas mirabolantes.

11 – O QUE FAZER PARA EVITAR MÁ ADMINISTRAÇÃO NO CONDOMÍNIO

- Verificar atentamente os balancetes.
- Verificar a movimentação do fundo de reserva.

- Participar ativamente das assembleias, em especial da que trata da prestação de contas anual, chamada de assembleia ordinária. Ela tem realização obrigatória, devendo compreender a aprovação da previsão orçamentária, e as contas do ano anterior – ambas referentes às despesas ordinárias, ou seja, de manutenção. Novo Código Civil: “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 a alterar o regimento interno. § 1º Se 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.”
- Mudanças posteriores na previsão de gastos devem ser aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária. O mesmo vale para as despesas extraordinárias, como obras de melhoria.
- Muitos condomínios, erroneamente, não aprovam a previsão orçamentária para o ano seguinte, mas apenas as contas do ano anterior. Isso equivale assinar um cheque em branco e reclamar posteriormente do valor gasto, quando já se tem poucos recursos para reverter a situação.
- Em casos de dúvidas, deve-se conferir documentos do condomínio: extratos bancários, notas fiscais, contas de água e luz, contribuição dos funcionários.
- Todo condômino tem direito ao acesso a esses documentos, que ficam em poder do síndico ou da administradora. Estes não são obrigados a realizar uma prestação de contas individual, mas não podem barrar o acesso do condômino aos papéis. Eles podem marcar data e horário para a conferência, mas não devem permitir que o condômino leve para casa os documentos, cuja guarda legal lhes compete.
- Sempre tomar cuidados na aprovação de orçamentos. Deve-se consultar sempre ao menos três empresas. Mas deve-se ter em mente que há casos em que os valores e concorrência são aprovados pelos moradores e, ainda assim, o fornecedor é obrigado a pagar uma porcentagem. Requerer ao menos três orçamentos diminui a probabilidade de isso acontecer.
- Se o síndico superar orçamento previsto em assembleia, deve, a rigor, repor a diferença “do seu próprio bolso”. Exceção: obras de emergência, ad referendum da Assembleia.
- Caso o síndico se recuse a prestar contas, os condôminos podem se reunir e convocar assembleia extraordinária observando o quorum mínimo.
- A ultima alternativa seria ir à Vara Civil – de preferência, a mais próxima do domicílio -, acompanhado de advogado, e entrar com uma ação exigindo prestação de contas.
- Pode-se contratar uma auditoria, em suspeita de fraude ou má administração.

- O síndico responde civil e criminalmente por todos os atos realizados em sua gestão até 5 anos depois do final da mesma.
- Qualquer condômino pode convocar uma assembléia, desde que tenha as assinaturas de pelo menos um quarto (25%) dos condôminos.
- O processo contra um síndico ou administradora que fraudou um condomínio pode demorar até três anos apenas em primeira instância. Nesse período, há o risco de o réu desfazer-se dos bens. Assim, caso ganhe a causa, o morador ainda corre o risco de ficar sem receber.

12 – OBRIGAÇÃO DO LOCADOR

- Entregar ao locatário (inquilino) o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina.
- Garantir o uso pacífico do imóvel locado, durante o tempo da locação.
- Manter a forma e o destino do imóvel durante a locação.
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- Fornecer descrição minuciosa do estado do imóvel ao inquilino, caso este solicite, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.
- Fornecer ao inquilino recibo discriminando as importâncias pagas por este, vedada a quitação genérica.
- Pagar as taxas de administração imobiliária. Se houver, e de intermediações, estando compreendidas nestas despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador.
- Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato.
- Exibir ao inquilino os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, quando solicitado. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio.
- Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel.
- Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas.
- Obras destinadas a repor as condições de habilidade do edifício.
- Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação.
- Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer.
- Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.
- Constituição de fundo de reserva.

13 – OBRIGAÇÃO DO INQUILINO

- Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado. Em sua falta, pagar até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato.
- Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu.
- Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.
- Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações. Provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos.
- Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio do locador.
- Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário.
- Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz, gás, água e esgoto.
- Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora.
- Cumprir integralmente a Convenção do Condomínio e os Regulamentos Internos.
- Pagar o prêmio do seguro de fiança, quando for o caso.
- Pagar as despesas ordinárias de condomínio:
 - Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio.
 - Consumo de água e esgotos, gás, luz e força das áreas de uso comum.
 - Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum.
 - Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum.
 - Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer.
 - Manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas.
 - Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum.

- Rateios de saldo devedor, salvo se referentes a períodos anterior ao início da locação.
- Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referente a período anterior ao início da locação.

14 – CONDÔMINOS DE COMPORTAMENTO ANTI-SOCIAL

Outra situação regulada pelo Código é a do condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gera incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores. Ele poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até deliberação posterior da assembléia (art. 1.337, parágrafo único). Por analogia, tem-se que deverá respeitar o quorum especial de três quartos.

A lei não define o que é comportamento anti-social dos condôminos ou possuidores. Portanto, recomenda-se que a Convenção estabeleça expressamente o que o condomínio considera comportamento anti-social. Essa medida diminui a incidência de dúvidas e abusos.

15 – A VIDA EM CONDOMÍNIO

15.1. A PROTEÇÃO DA LEI

- O Código Civil, em seu artigo 1.2.77, trata dos direitos de vizinhança e protege quem tem o sossego, a segurança e a saúde ameaçados pelo vizinho, atribuindo-lhe o direito de fazer cessar essas interferências prejudiciais. Tal direito é atribuído indistintamente ao condômino e ao locatário.
- A Lei das Contravenções Penais também trata do assunto no artigo 42: “Perturbar alguém, o trabalho ou sossego alheios: I – com gritaria ou algazarra; III – abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos; IV – provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que tem guarda. Pena: prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa.”
- A multa é estabelecida pelo juiz, no correspondente processo judicial. Uma boa conversa entre os vizinhos, porém, pode resolver o problema. Por isso, antes de procurar a justiça, é bom lembrar que depois de resolvido o problema, o vizinho continuará sendo seu vizinho.

15.2. ÁREAS PRIVATIVAS

- O uso da área privativa deve respeitar sempre os vizinhos. O condômino deve atentar para não interferir na paz e privacidade deles. Para isso, alguns cuidados devem ser tomados. Entre eles, o de não produzir barulho em excesso, principalmente durante a noite.

15.3. GARAGEM

- Procurar não estacionar nas garagens veículos em más condições de funcionamento (com vazamento de óleo ou freios defeituosos, por exemplo);
- Não utilizar a garagem para fazer reparos, a não ser em casos de emergência, quando o carro não possa ser deslocado;
- Não usar buzinas e rádios a qualquer hora;
- Não entrar na garagem com carros de amigos ou parentes;
- Não permitir o ingresso na garagem de menores dirigindo;
- Garagem não é local para crianças brincarem; além de perigoso, elas podem causar algum prejuízo aos condôminos ou ao condomínio;
- Não lavar veículos na garagem, a não ser que seja permitido pela Convenção, pois isso perturba a circulação dos outros veículos e gasta recursos do condomínio, pagos por todos.
- A garagem, sendo um espaço de uso comum pelos moradores pode ocasionar atritos. Por isso, convém que a Convenção estipule regras, como:
 - identificação para entrada do veículo (selos, cartões, chaves de acionamento, zelador, etc.);
 - demarcação da vaga (fixada por chegada, por rodízio ou sorteio);
 - a definição de vagas pelo tamanho do veículo;
 - necessidade sobre furtos e danos;
 - permissão ou não de lavagem de carros na garagem;
 - possibilidade ou não de locomoção de vagas para terceiros, estranhos ao condomínio;
 - utilização da garagem por visitantes;
 - normas de segurança (sinalização, iluminação, extintores, demarcação, etc.);
 - forma jurídica da garagem, se área privativa ou comum.

15.4. HORÁRIO QUE DEVEM SER REGULADOS

- Nos condomínios em que houver períodos de ausência de funcionários na portaria, seja ela parcial ou integral, deve-se estabelecer os horários em que os moradores deverão utilizar chaves próprias para abertura e fechamento dos acessos;
- Utilização do playground, das quadras, piscinas, salões de festas e jogos, salas de ginástica e outras dependências de lazer ou esportes;
- Circulação de cargas e mudança;
- Horário de proibição de barulho nos corredores e áreas livres, principalmente as próximas às janelas das unidades;
- Horário para obras que produzam barulho. Mesmo que a Convenção do Condomínio não apresente a regulamentação desses horários, o bom senso

manda que os moradores se imponham certas restrições para evitar perturbar os outros e tratem de modificar prontamente a Convenção.

15.5. LEI AUTORIZA ENTRADA DE VIZINHO

- O art. 1.313 do Código Civil diz que “o proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre” em sua propriedade “mediante prévio aviso, para dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção ou limpeza da sua casa”. Mas, se houver qualquer dano, ele terá direito à reparação.
- No caso de apartamentos, por exemplo, somente depois de comprovado o problema é daquela unidade e não do condomínio é que se deve permitir a quebra de uma parede para achar vazamentos.

15.6. ANIMAIS NO CONDOMÍNIO

- Nas áreas comuns, o dono deve levar o animal no colo ou em um cesto. Se o tamanho do bicho inviabiliza esse tipo de transporte, é imprescindível o uso de focinheira e de coleira segura;
- Utilizar sempre o elevador de serviço quando estiver com o animal;
- Não permitir que o animal se aproxime dos condôminos e dos funcionários, principalmente das crianças evitando sustos e eventuais mordidas ou arranhões;
- Cuidar da saúde e da higiene do animal para evitar doenças que possam contaminar outros animais ou pessoas. Para isso, manter as vacinas em dia e o animal sempre limpo;
- Se algum vizinho implicar, o melhor que o dono do animal tem a fazer é ser tolerante e compreensivo e tratar de resolver o problema com ele.

15.7. ENTREGADORES

- Algumas convenções proíbem a entrada de entregadores. Neste caso, o condômino deve ir até a portaria. Se a Convenção permitir a entrada o porteiro deve ser cuidadoso na identificação do entregador, para maior segurança do condomínio.

15.8. POLÍTICA DE BOA VIZINHANÇA

- Participar das assembleias, que é uma boa ocasião para as pessoas conhecerem e resolverem problemas;
- Ter disposição para atualizar, quando necessário, a Convenção do Condomínio e o Regimento Interno, tomando-os mais adequados aos anseios dos condôminos.

16 – PRINCIPAIS PROBLEMAS QUE PODEM SER EVITADOS NO CONDOMÍNIO

16.1. INFILTRAÇÃO DE ÁGUA DO APARTAMENTO SUPERIOR

São comuns os vazamentos no local do ralo do box, vaso sanitário e tanque. Essas infiltrações são muitas vezes resolvidas apenas com o rejuntamento do piso, que se solta com a limpeza diária. Poderão ser facilmente evitados se o morador observar o desgaste e providenciar o reparo antes que o vizinho reclame.

Persistindo o problema, o primeiro passo é certificar-se da sua origem. Caso seja provado que o vazamento provém de um ramal central, será de responsabilidade do condomínio realizar o reparo, sem nenhum custo para o apartamento afetado. Porém, se for provado que o vazamento tem origem no apartamento superior, esse deverá promover os reparos. Caso haja dúvida do causador do transtorno, um perito judicial poderá esclarecer de forma segura o responsável.

16.2. REFORMAS NO INTERIOR DOS APARTAMENTOS

Todas as reformas que forem realizadas no interior dos apartamentos deverão ser informadas ao síndico, mencionando o que se pretende e o tempo para a realização. É importante que ele saiba os objetivos, pois caso o morador pretenda derrubar uma parede, ou colocar uma banheira, é necessário saber se a reforma não irá afetar a estrutura do prédio. O síndico, em caso de dúvida, entrará, sempre que possível, em contato com a construtora. Quanto ao tempo, é importante ser acompanhado para que ele possa justificar reclamações de barulho por parte dos vizinhos, porém esse tempo não deverá ultrapassar o horário estipulado no Regulamento Interno.

16.3. ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO

- Para que os animais tenham a permissão ou proibição de entrada, o local determinado e a locomoção dentro do condomínio, isso deve estar previsto na Convenção ou no Regulamento Interno.
- Cuidar da saúde e da higiene do animal;
- Vacinar no tempo correto, mantendo os comprovantes guardados, a fim de comprovar caso haja algum acidente;
- Transportá-lo, pelas áreas comuns, no colo ou em um cesto. Quando não for possível carregá-lo no colo, deverá ser colocada uma coleira;
- Usar sempre o elevador de serviço;
- O morador deverá limpar imediatamente alguma sujeira, sempre que o animal a fizer nas áreas comuns.

16.4. CRIANÇAS E ADOLESCENTES

É importante que os pais não deleguem ao síndico, zelador e funcionários do condomínio a missão de cuidar de seus filhos, pois em geral o condomínio não possui nenhuma pessoa contratada especialmente para esse fim. Caso o condomínio decida contratar um profissional para cuidar das crianças e dos adolescentes, é importante que seja alguém treinado, como um monitor, que possa desenvolver atividades que incluem brincadeiras e práticas de esportes com crianças e jovens, sem ser encarado como um vigia.

16.5. FACHADA

- Segundo a legislação de condomínio, proibi-se qualquer alteração que modifique a fachada do prédio, salvo se for obtida autorização de todos os condôminos. Os infratores estão sujeitos a uma multa prevista na Convenção e podem ser obrigados a desfazer a alteração.

16.6. HORÁRIOS – em geral, devem a convenção, o regimento interno ou as assembléias, em função da conveniência da maioria dos condôminos, determinarem os horários para realização de mudanças, uso do salão de festas e de jogos, do playground, da piscina, do fechamento das portas de acesso, de us da garagem, etc. Ninguém – síndico, administradora ou condômino – pode administrar, unilateralmente, os horários.

16.7. PISCINA – as regras para a utilização da piscina tais como o horário e a época de funcionamento, o exame médico, o uso por visitantes, a contratação de pessoal para segurança e a manutenção são itens que devem ser regulados pela convenção ou regimento interno.

16.8. SALÃO DE FESTAS – o uso do salão de festas deve ser previsto na convenção ou no regimento interno, no que diz respeito à forma de sua utilização (custo, limpeza, horário, equipamentos, etc.).

16.9. ELEVADORES – serão de uso comum de todos os moradores, e a regulamentação quanto à proibição de utilizar o elevador social por pessoas com trajes de banho, animal de estimação, transporte de carga e outras questões serão tratadas no regimento interno. O condomínio é responsável pela conservação e a manutenção dos elevadores, seguindo as exigências que dispõe a lei.

17. PERGUNTAS E RESPOSTAS QUE O CONDÔMINO PRECISA SABER.

17.1. A quem compete a convocação das Assembléias?

- A convocação das assembleias será feita pelo síndico, na forma prevista pela Convenção ou, ainda por, no mínimo, 1/4 dos condômino.

17.2. Como os conselheiros poderão ser destituídos?

- Os conselheiros só poderão ser destituídos em Assembleia Geral especificamente convocada, que preencha o “quorum” previsto na Convenção a respeito e no silêncio desta, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

17.3. O Conselho pode destituir o síndico?

- Não. A destituição do síndico é ato de competência privativa do órgão que o escolhe, isto é, da Assembleia Geral, mediante o voto da maioria absoluta dos condôminos presentes ao ato (50% mais um) e desde que fundamentada na prática de irregularidade, na não prestação de contas, ou nos atos de má gestão, nos termos do artigo 1349 do novo Código Civil.

17.4. O novo Código Civil permite a exclusão do condômino anti-social?

- Não. O artigo 1337, parágrafo único, do novo Código Civil, estabelece a aplicação de multa pecuniária correspondente até o décuplo da contribuição condominial como sanção cabível. Ademais, a exclusão do condômino anti-social encontra óbice no direito de propriedade, constitucional (artigo 5º, XXII e XXIII, da Constituição Federal).

17.5. O inquilino pode participar do Conselho?

- Sim. O novo Código Civil faculta a criação do Conselho Fiscal composto de três membros, com mandato não superior a dois anos, eleitos em Assembleia, não se exigindo que sejam condôminos, com a competência específica de análise das contas do Síndico.

17.6. O locatário é condômino?

- Não. Nos termos do artigo 1334, parágrafo 2º, do novo Código Civil, são condôminos os proprietários ou todos aqueles que, apesar de tecnicamente não serem proprietários, forem titulares de direito à aquisição da propriedade imobiliária (promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários).

17.7. O locatário pode participar e votar na Assembléia?

- O Novo Código não prevê a possibilidade de o locatário votar nas deliberações da assembléia, tal como permitia a legislação anterior em relação a despesas ordinárias, assim, o locatário somente poderá participar e votar como mandatário do condômino, e nos termos da procuração que este lhe outorgar.

17.8. O síndico pode votar na Assembléia de Condomínio?

- Se o síndico for condômino poderá discutir e votar todas as matérias constantes da ordem do dia, salvo aquelas relacionadas às suas contas e administração, se assim dispuser a Convenção do Condomínio. Do contrário, o síndico poderá participar e votar de qualquer assunto colocado em pauta.

17.9. O síndico, membros do conselho consultivo e empregados do condomínio podem receber procurações para votarem em Assembléia?

- Não existe proibição legal nesse sentido. Contudo trata-se de medida salutar proibir a constituição do procurador na pessoa do síndico, qualquer membro do conselho fiscal e/ou consultivo, bem como empregados do condomínio, através de cláusula expressa na Convenção.

17.10. Os condôminos inadimplentes têm direito a voto nas Assembléias?

- Não. O artigo 1335, III, do novo Código Civil expressamente veda a participação e o voto do inadimplente nas Assembléias Gerais de condôminos.

17.11. Quantas Assembléias deverão ser realizadas anualmente pelo condomínio?

- O artigo 1350 do novo Código Civil determina que haverá, anualmente, uma Assembléia Geral Ordinária dos condôminos para aprovar o orçamento das despesas, das contribuições dos condôminos e da prestação de contas, e eventualmente eleição do síndico e a alteração do Regimento Interno. Com relação às Assembléias Gerais Extraordinárias, serão estas realizadas quantas vezes forem necessárias, segundo o síndico ou 1/4 dos condôminos.

17.12. A multa de 2% prevista pelo novo Código Civil é obrigatória?

- Sim. A multa de 2% será de aplicação obrigatória nas contribuições condominiais que tiverem vencimento a partir de 11/-

01/2003.

- Não se pode sustentar que as Convenções atuais, que estabelecem percentual superior aos 2% do novo Código seriam um direito adquirido. Em verdade, a Convenção tem natureza normativa, isto é, tem força de lei, prevalecendo no caso a lei mais recente que vem a ser o novo Código Civil.

17.13. É possível negativar os inadimplentes do condomínio no SPC?

- Ainda que seja possível negativar débitos condominiais junto ao SPC, que é um banco de dados gerido por uma entidade particular (Associação Comercial de São Paulo), o SECOVI-SP NÃO RECOMENDA A ADOÇÃO DE TAL POSTURA, em razão do boleto das despesas de condomínio não se revestir dos requisitos típicos dos títulos executivos extrajudiciais, a saber, certeza, liquidez e exigibilidade (artigo nº 586, caput e nº 618, I, ambos do Código de Processo Civil). Assim, caso seja utilizada, a inscrição mencionada, o condomínio se sujeitará a responder por eventuais danos morais causados. O poder judiciário poderá, ainda, responsabilizar a empresa administradora conjuntamente com o condomínio pelo pagamento da indenização por danos morais.

17.14. É permitido colocar o número do apartamento do condômino inadimplente no demonstrativo financeiro do condomínio?

- Sim. Desde que a informação fique restrita aos condôminos. Cabe dizer que os condôminos pontuais têm o direito de saber quais e quantos são os condôminos inadimplentes. Trata-se de um exercício regular de direito por parte dos condôminos, bem como de um dever que o síndico possui de prestar contas à comunidade condominial.

17.15. É possível tornar automática a multa para o condômino reiteradamente inadimplente?

- Não. Há possibilidade da multa de até 5 (cinco) vezes o valor da contribuição mensal ao condômino que descumpra reiteradamente seus deveres, desde que tal sanção seja, caso a caso, previamente autorizada por assembléia que reúna o quorum de 3/4 dos condôminos restantes (conforme o artigo 1337, caput, do novo Código Civil), proporção que no mais das vezes inviabilizará a iniciativa.

17.16. O boleto de condomínio pode ser protestado?

- Não. O boleto do condomínio não se enquadra no rol dos títulos executivos extrajudiciais constante no artigo nº 585 do Código de Processo Civil, sendo documento produzido unilateralmente pelo credor, sem forma definida e especificada por lei, razão pela qual os Tabelionatos de Protesto não o aceitam para a prática do ato. Entende-se, ainda, que o protesto do boleto condominial caracterizaria hipóteses de desrespeito ao devido processo legal para a recuperação dos créditos dos condomínios, eis que sua certeza e liquidez seriam decorrentes do trâmite de uma ação de cobrança, nos moldes do previsto no artigo nº 275, II, “b”, do Código de Processo Civil.

17.17. O locatário (inquilino) deve contribuir para o Fundo de Reserva?

- O locatário deve contribuir na reposição do Fundo de Reserva, quando as despesas tiverem ocorrido durante o período da locação e forem ordinárias. Se o condomínio estiver constituindo o fundo a arrecadação será considerada extraordinária e, portanto, paga pelo proprietário.

17.18. O que pode ser cobrado quando o condômino atrasa o pagamento da cota?

- O Novo Código Civil determina a aplicação de:

- Juros moratórios de 1% ao mês ou outro patamar estipulado pela Convenção de Condomínio, desde que inferior a 1%;
- Multa moratória de 2% sobre o débito;
- Atualização monetária conforme índice previsto na Convenção.

17.19. Qual a finalidade do Fundo de Reserva?

- Sua finalidade é atender a despesas imprevisíveis e inadiáveis, ou seja, é uma garantia para casos emergenciais. Conseqüentemente, não pode ser distribuído aos condôminos, nem restituído proporcionalmente aos que alienar sua unidade autônoma.

17.20. Qual o prazo para a propositura da ação de cobrança das cotas em atraso?

- A partir de momento em que se descumpra a data de vencimento fixado para o pagamento das contribuições condominiais a ação de cobrança pode ser proposta. Contudo, é conveniente que o condomínio aguarde o decurso de 3 (três) meses, período em que deverá desenvolver a cobrança amigável (extrajudicial) através do advogado. Por fim, vale lembrar que é de 5 (cinco)

anos o prazo prescricional para a cobrança das dívidas do condomínio regularmente aprovadas, nos termos do artigo nº 206, parágrafo 5º, I, do novo Código Civil.

17.21. A instalação de ar condicionado é permitida?

- Para se instalar aparelhos de ar condicionados é necessário que os seguintes itens sejam satisfeitos:

A - *Edificação deve possuir capacidade elétrica para atender a instalação do equipamento em todas as unidades atestadas por engenheiro elétrico com a devida ART - Anotação Responsabilidade Técnica.*

B - *Os locais de instalação desses aparelhos devem ser padronizados de modo a não comprometer a estética e segurança da edificação ou sua fachada.*

C - *Todos os dados e informações devem ser levados para aprovação em Assembléia Geral especialmente convocada para este fim.*

17.22. O condomínio que tem gás canalizado pode utilizar-se de botijões?

- O assunto é de interesse local, dependendo sua proibição ou permissão da Legislação Municipal aplicável.

- No Município de São Paulo, não é permitida a utilização de gás em cilindros nas edificações que disponham de instalação interna de gás canalizado, situada em logradouros já servidos por rede de distribuição. Os botijões de 13 kgs não são permitidos no município de São Paulo e nem é aconselhável nas demais regiões.

17.23. O envidraçamento da varanda, colocação de grades ou telas, alteram a fachada do edifício?

- Apesar do assunto ser polêmico, admite-se o envidraçamento da varanda quando se demonstra que essa alteração não afeta a harmonia da fachada segundo modelo padrão (cor, desenho, material, etc.) previamente aprovado em Assembléia. O mesmo ocorre com as grades de proteção ou telas.

17.24. Pode um condômino trocar a porta de entrada de sua unidade?

- A modificação das portas voltadas para o corredor dependerá da concordância e autorização de todos os condôminos residentes no andar.

17.25. Pode o condômino dar em garantia uma área comum?

- Não. O Artigo 1339, parágrafo 1º, do novo Código Civil veda expressamente que as partes comuns não podem ser alienadas ou gravadas em separado.

17.26. Quem responde por vazamentos ocorridos nos ramais e colunas do edifício?

- Os vazamentos procedentes de ramais são de responsabilidade do condômino, pois esse encanamento é de seu uso exclusivo. Em se tratando de vazamentos que se originam na coluna ou área comuns do edifício, a responsabilidade é do condomínio.

17.27. De quem é a responsabilidade na ocorrência de furto cometido pelo empregado do condomínio?

- A responsabilidade recai sobre o condomínio sempre que um fato seja atribuído à ação ou à omissão do síndico ou dos empregados.

17.28. O condomínio responde por furto ou danos na garagem?

- Em regra o condomínio não responde civilmente pelos furtos ou danos ocorridos nas suas áreas comuns. Para o fim de se saber se excepcionalmente haverá a responsabilidade civil, cada caso merece ser estudado como a aplicação sucessiva dos parâmetros abaixo:

A - Existência do nexo causal (veracidade de que o dano ocorreu nos limites do condomínio);

B - Existência de causa excludente de responsabilidade (caso fortuito ou força maior) ou de uma possível culpa exclusiva do vitimado;

C - Verificação de que o dano ocorreu, ou não por dolo ou explícita e patente culpa do representante ou prepostos do condomínio (empregados);

D - Verificar o que a Convenção de Condomínio diz a respeito do assunto, tanto no aspecto positivo, prevendo expressamente a responsabilização do condomínio, ou no aspecto negativo, contendo cláusula de não indenizar;

E - Constatação do nível, proporção e qualidade da segurança existente no condomínio. Quanto maior for a segurança fornecida, maiores serão as despesas arcadas pelos condôminos e conseqüentemente, maior será o dever de guarda assumido pelo condomínio. Se o condomínio não dispõe de segurança especial possuindo apenas portaria ou guarita, então não haverá responsabilidade, devendo cada condômino vitimado arcar com o preço

do seu prejuízo.

17.29. O condomínio responde por furto ocorridos no interior de um dos apartamentos?

- O condomínio só responde por furto ocorrido no interior das unidades autônomas se houver concreta participação, direta ou indiretamente, de empregado seu, pois a administração é exercida em relação às partes comuns e não à propriedade exclusiva de cada condômino.

17.30. Para o condômino alugar a vaga da garagem o que é preciso?

- *O artigo 1338 do novo Código Civil inovou ao autorizar a locação da vaga de garagem a estranhos, desde que respeitada a ordem de preferência sucessiva a condôminos e possuidores. Evidentemente a Convenção Condominial pode proibir essa locação e assim o fazendo, não estará ferindo o direito de propriedade, mas simplesmente exercitando um poder de autorregulamentação dos próprios condôminos, tanto mais num momento que a falta de segurança é tema dos mais relevantes na sociedade brasileira.*

17.31. Para o condômino vender a vaga da garagem o que é preciso?

- A venda da parte acessória a estranho é possível se facultada expressamente no ato constitutivo do condomínio ou na convenção e desde que não haja oposição de assembléia geral dos condôminos, obedecendo-se sempre a ordem de preferência do condômino ao estranho.

17.32. O que pode provocar um incêndio?

- *Diversos itens, como:*
- *Falha no aparelho de ar-condicionado;*
 - *Sobrecarga na rede elétrica;*
 - *Excesso de iluminação;*
 - *Sistema de gás de cozinha com uso indevido;*
 - *Panelas esquecidas no fogo;*
 - *Etc.*

17.33. Quais as providências no momento de um incêndio já consumado?

- O essencial e primordial é MANTER A CALMA;

- Chamar o Corpo de Bombeiros;
- Acionar o alarme de incêndio;
- Automaticamente os membros da brigada de incêndio devem entrar em ação;
- Dirigir-se às rotas de fuga;
- Em locais de fumaça manter-se junto ao chão para respirar melhor;
- Usar, se possível, pano molhado ao nariz; se impossível, esperar por socorro, mantendo os olhos fechados por causa da fumaça;
- Sempre que passar por uma porta, fechá-la (sem trancar), pois a mesma ajuda na demora da retenção da propagação do fogo;
- Em seguida, tentar sempre descer e nunca subir;
- Desligar a chave geral (elétrica), o gás, etc.

18 – LEGISLAÇÃO APLICADA A CONDOMÍNIO

18.1. NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

(Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002)

Do Condomínio Edifício Seção I - Disposições Gerais

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. § 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários. § 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos. § 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. (redação dada pela Lei nº 10931, de 2004). § 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público. § 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; III - o fim a que as unidades se destinam.

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.

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; II - sua forma de administração; III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações; IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; V - o regimento interno. § 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular. § 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.335. São direitos do condômino: 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 compossuidores; III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

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; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004); II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. § 1º O condômino

que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito. § 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias. § 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado. § 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende: I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos; II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos. § 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico,

ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino. § 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente. § 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos. § 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

Seção II - Da Administração do Condomínio

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

Art. 1.348. Compete ao síndico: I - convocar a assembléia dos condôminos; II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; IV - cum-

prir 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.

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

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.

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais. **Parágrafo único.** Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos

não forem convocados para a reunião.

Art. 1.355. Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

Seção III - Da Extinção do Condomínio

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais. § 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial. § 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.

18.2. LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964 – DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO E AS SUAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

TÍTULO I DO CONDOMÍNIO

- **Art.1º** - As edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta lei.
- **Parágrafo 1º** - Cada unidade será assinalada por designação especial;, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.
- **Parágrafo 2º** - A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressas sob forma decimal ou ordinária.

- **Art. 2º** - Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto da propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e suas destinações, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.
- **Parágrafo 1º** - O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos adequados e será vinculado à unidade habitacional a que corresponder, no caso não lhe ser atribuída fração ideal específica do terreno.
- **Parágrafo 2º** - O direito de que trata o parágrafo 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independente da alienação a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.
- **Parágrafo 3º** - Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. (com a nova redação do art. 5º, da Lei 4.864, de 29.11.1965).
- **Parágrafo Único** (Vetado).

- **Art. 3º** - O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condomínio (VETADO).

- **Art. 4º** - A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos (VETADO).
Parágrafo Único - O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas.

- **Art. 5º** - O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

- **Art. 6º** - Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pela disposição de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

- **Art. 7º** - O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vicos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal dispensando-se a descrição interna da unidade.
- **Art. 8º** - Quando em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente-comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:
 - a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;
 - b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal de todo o terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;
 - c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
 - d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

CAPÍTULO II

DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

- **Art. 9º** - Os proprietários, promitentes, compradores, cessionários ou promitentes, cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaboração, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em Assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.
- **Parágrafo 1º** - Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

- **Parágrafo 2º** - Considerar-se aprovada, e obrigatória para os promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.
- **Parágrafo 3º** - Além de outras normas aprovadas pelo interessados, a Convenção deverá conter:
 - a) a discriminação das partes de propriedade exclusivas, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
 - b) o destino das diferentes partes;
 - c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
 - d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
 - e) o modo de escolher o Síndico e o Conselho Consultivo;
 - f) as atribuições do Síndico;
 - g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
 - h) o modo e o prazo de convocação das Assembléias Gerais dos condôminos;
 - i) o “quorum” para os diversos tipos de votações;
 - j) a forma de contribuição para a constituição de fundo de reserva;
 - l) a forma e o “quorum” para as alterações da Convenção;
 - m) a forma e o “quorum” para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.
- **Parágrafo 4º** - No caso de conjunto de edificações a que se refere o art. 8º, entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções de terreno, inclusive as da Convenção de Condomínio fixará os direitos e as relações de propriedades edificadas. (nova redação, art. 7º, Lei 4.864, de 29.11.1965).
- **Art. 10** - É defeso a qualquer condômino:
 - I) Alterar a forma externa da fachada;
 - II) Decorar as partes e esquadrias externas com totalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto das edificações;
 - III) Destinar a unidade à utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e a segurança dos demais condôminos;
 - IV) Embaraçar o uso das partes comuns.
- **Parágrafo 1º** - O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na Convenção ou no Regulamento do Condomínio Além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao Síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la,

à custa do transgressor, se esse não a desfizer no prazo que lhe foi estipulado.

- **Parágrafo 2º** - O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que modifique sua fachada, se obtiver aquiescência da unanimidade dos condôminos.
- **Art. 11** - Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, as importâncias relativas aos impostos e taxas de feais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO III - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

- **Art. 12** - Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a cota-parte que lhe couber em rateio.
- **Parágrafo 1º** - Salvo disposição em contrário da Convenção a fixação de cota no rateio correspondente à fração ideal de terreno de cada unidade.
- **Parágrafo 2º** - Cabe ao Síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das cotas atrasadas.
- **Parágrafo 3º** - O Condômino que não pagar sua contribuição no prazo fixado na Convenção, fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito que será atualizado. Se o estipular a Convenção, com aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso de mora por período igual ou superior a 6 meses.
- **Parágrafo 4º** - As obras que interessam à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações ou serviço comum serão feitas com o concurso pecuniário e todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades mediante orçamento prévio aprovado em Assembléia Geral, podendo incumbir-se de sua execução o Síndico ou outra pessoa, sob aprovação da Assembléia.
- **Parágrafo 5º** - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como recusa para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO IV DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRU-

ÇÃO OBRIGATÓRIA.

- **Art. 13** - Proceder-se-á ao seguro da edificação ou conjunto de edificação, neste caso discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.
- **Parágrafo Único** - O seguro de que trata esse artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do “Habite-se” , sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial , cobrável executivamente pela municipalidade.
- **Art. 14** - Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em Assembléia Especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por “quorum” mínimo de votos que representem metade + uma das frações ideais do respectivo terreno.
- **Parágrafo 1º** - Rejeitada a proposta da reconstrução, a mesma Assembléia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo “quorum” , o destino a ser dado ao terreno e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.
- **Parágrafo 2º** - Aprovada, a reconstrução será feita guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e mesma disposição interna.
- **Parágrafo 3º** - Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.
- **Art. 15** - Na hipótese de que trata o parágrafo 3º do art. Antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.
- **Parágrafo 1º** - Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do juiz, as importâncias arbitradas na vistoria para a avaliação, prevalecendo as de eventual desempatador.
- **Parágrafo 2º** - Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá.
- **Parágrafo 3º** - Feito o depósito, será expedido o mandato de citação, com prazo de 10 dias para a constatação (Vetado).

- **Parágrafo 4º** - Se não contestar, o juiz, imediatamente julgará o pedido.
- **Parágrafo 5º** - Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.
- **Parágrafo 6º** - Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à razão de 1% ao mês, desde a data de concessão da eventual liminar, ou pagará o total devido, com juros de mora a contar da citação.
- **Parágrafo 7º** - Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.
- **Parágrafo 8º** - A maioria poderá pagar e cobrar da maioria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

- **Art. 16** - Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 da edificação, o Síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

- **Art. 17** - “Os condôminos que representem, pelo menos 2/3 (dois terços) no total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade.”
- **Parágrafo 1º** - A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir a parte dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.
- **Parágrafo 2º** - Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, tais unidades habitacionais de uma edificação que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos pelo quorum mínimo de votos que representem 2/3 (dois terços) das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação a minoria na forma estabelecida no art. 15º e seus parágrafos, desta lei.

- **Art. 18** - Em caso de desapropriação parcial de uma edificação ou de um conjunto de edificações serão indenizados os proprietários

das unidades expropriadas, ingressando no condomínio a entidade expropriante, que se sujeitará às disposições desta Lei e se submeterá às da Convenção do Condomínio e do Regimento Interno. (Alterado pela Lei 4.864 de 29.11.65 e Decreto - Lei 981 - 21.10.1969).

CAPÍTULO V UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO OU DO CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES

- **Art. 19** - Cada condômino tem direito de usar e fruir com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, uma e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira não causar danos ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculos nem embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.
- **Parágrafo Único.** (Vetado)
- **Art. 20** - Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.
- **Art. 21** - A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator a multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, que, no caso, couber.
- **Parágrafo Único** - Compete ao Síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se, a qualquer condômino.

CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

- **Art. 22** - Será eleito, na forma prevista pela Convenção o Síndico do Condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.
- **Parágrafo 1º** - Compete ao Síndico:
 - a) representar, ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta lei ou pela Convenção;
 - b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como os serviços que interessam a todos os moradores;

- c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regulamento Interno;
 - d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção, ou no Regimento Interno;
 - e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembléia;
 - f) prestar contas à Assembléia dos condôminos;
 - g) manter guardada durante o prazo de 5 anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.
- **Parágrafo 2º** - As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do Síndico, e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral dos Condôminos.
 - **Parágrafo 3º** - A Convenção poderá estipular que dos atos do Síndico caiba recurso para Assembléia, convocada pelo interessado.
 - **Parágrafo 4º** - Ao Síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma Assembléia que eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.
 - **Parágrafo 5º** - O Síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos presentes em Assembléia Geral especialmente convocada.
 - **Parágrafo 6º** - A convocação poderá prever a eleição de Sub-Síndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato que não poderá exceder de 2 anos, permitindo a reeleição.
- **Art. 23** - Será eleito na forma prevista na Convenção, Conselho Consultivo constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de dois anos, permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - Funcionará o Conselho como órgão consultivo do Síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

CAPÍTULO VII DA ASSEMBLÉIA GERAL

- **Art. 24** - Haverá, anualmente, uma Assembléia Geral Ordinária, dos condôminos, convocada pelo Síndico na forma prevista na Convenção, a qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas do condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e cor-

relatas.

- **Parágrafo 1º** - As decisões das Assembléias, tomadas, em cada caso, pelo quorum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.
- **Parágrafo 2º** - O Síndico, nos oito dias subsequente à Assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante a previsão orçamentária, no rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.
- **Parágrafo 3º** - Nas Assembléias Gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

- **Art. 25** - Ressalvado o disposto no parágrafo 3º do art. 22 poderá haver Assembléias Gerais Extraordinárias, convocadas pelo Síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo, do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.
- **Parágrafo Único** - Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em Assembléia Geral Extraordinária, pelo voto no mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

- **Art. 26** - (Vetado)

- **Art. 27** - Se a Assembléia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito mediante requerimento dos interessados.

18.3. DECRETO MUNICIPAL Nº 7.456

- De acordo com o DECRETO MUNICIPAL nº 7.456, de 16 de Julho de 2004 em vigor, estabelece padrões que devem ser adotados para os condomínios residenciais do Município do Natal com a intenção de prevenção e promoção a saúde dos seus moradores. A partir de agora, O Departamento de Vigilância Sanitária da Secretaria Municipal de Saúde, passa a ser responsável pela inspeção nos condomínios, no que diz respeito aos resíduos sólidos, abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, piscinas, controle de poluição, de vetores e artrópodes e saúde do trabalhador.

18.4. LEI MUNICIPAL Nº 3.882 E LEI COMPLEMENTAR Nº 50

- De acordo com a Lei Municipal nº 3.882 e Lei Complementar nº 50 em vigor, estabelece que os condomínios deverão reter na fonte a

alíquota de 5% (cinco por cento) dos prestadores de serviços e repassar a prefeitura municipal, mediante documento próprio da Secretaria Municipal até o 10º dia útil do mês subsequente ao fato gerador. Lembremos, que o não cumprimento da legislação implicará em penalidades, quando da fiscalização do Auditor Fiscal.

18.5. INSTRUÇÃO NORMATIVA / INSS Nº 87 E LEI Nº 10.666

- De acordo com a Instrução Normativa nº 87 e a Lei nº 10.666 em vigor, estabelece que os condomínios deverão reter dos contribuintes individuais (prestadores de serviços e síndicos) o percentual de 11% a favor do INSS, obedecendo-se o limite máximo de contribuição definido pelo órgão. Diante disso, solicitamos até dia 20 de cada mês nos informar nº do PIS/PASEP ou inscrição INSS dos eventuais contribuintes, tendo em vista que o não cumprimento da legislação implicará em multa que poderá chegar a 83 mil reais, dependendo do enquadramento, quando da fiscalização do Auditor Fiscal da Previdência Social.
- No caso dos síndicos, observar as seguintes orientações: a) Se já possui inscrição no INSS, informar o respectivo número; b) Se for funcionário público ou privado, apresentar o comprovante de rendimentos ou do desconto do INSS, conforme seu contra-cheque; c) Se empregador, informar sobre o valor da contribuição para a previdência; d) Se for aposentado e receber remuneração por ser síndico ou for isento da taxa de condomínio, deverá informar o seu nº PIS/PASEP, quando funcionário da Ativa; e) Na situação de aposentado por invalidez, recomendamos abdicar do cargo, tendo em vista que o seu benefício poderá ser cessado, mediante confrontos de informações na Previdência Social.

18.6. LEI FEDERAL Nº 10.925

- Levamos ao conhecimento dos senhores (as), que de acordo com a Lei nº 10.925, de 23/07/2004 publicada em 26/07/2004, não será mais necessários aos condomínios à retenção das contribuições COFINS, CSLL E PIS/PASEP de valores inferiores a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Foram também alterados os prazos de recolhimento. Os valores retidos na quinzena serão recolhidos até o último dia da semana subsequente.

18.7 – DECRETO MUNICIPAL Nº 6.598

- Fica atribuída ao Condomínio a responsabilidade na qualidade de contribuinte substituto, pela retenção e recolhimento do Imposto Sobre Serviços - ISS à Prefeitura Municipal de Natal at, o dia 10 do mês subsequente ao fato gerador e enviado o "DAM" pago juntamente com o "Documento de Informação de Substituição (DIS)". Portanto

ao elaborar o recibo/nota fiscal de serviço deve ser descontado os 5% para o Condomínio recolher a Prefeitura como contribuinte substituto.

19 – EXPEDIENTE

CARTILHA DO CONDÔMINO - 2004

TIRAGEM: 5.000 EXEMPLARES

ELABORAÇÃO: SERVICON - SERVIÇOS GERAIS EM CONDOMÍNIOS LTDA.

AV. NASCIMENTO DE CASTRO, 1543 - LAGOA NOVA - NATAL/RN - FONES: 213-9442/213-9059 - FAX:213-9044

JORNALISTA RESPONSÁVEL: GUSTAVO QUIRINO – DRT / RN Nº 00895

EXEMPLAR DE DISTRIBUIÇÃO GRATUITA.

É PERMITIDA A REPRODUÇÃO DOS TEXTOS, DESDE QUE MENCIONADA A FONTE.

20 – BIBLIOGRAFIA:

- **MANUAL DO SÍNDICO E DO CONDOMÍNIO: DR. LUIZ A. SIMÕES.**
- **JORNAL DA ABADI: ASSOC. BRASILEIRA DAS ADMINISTRADORAS DE IMÓVEIS.**
- **MANUAL DO SÍNDICO: BAMERINDUS SEGUROS.**
- **CONDOMÍNIOS DE IMÓVEIS: WALDEMAR LEANDRO.**
- **CONDOMÍNIOS EM EDIFÍCIOS: J. NASCIMENTO FRANCO E NISSKE GONDO.**
- **SÍNDICOS E CONDOMÍNIOS: LUIZ ALBERTO KELLY.**
- **MANUAL DO CONDÔMINO: SECOVI/PR.**
- **O CONDOMÍNIO NA PRÁTICA: JOSÉ FERREIRA CARVALHO.**
- **REVOLUCIONANDO O CONDOMÍNIO: ROSELY MENEVIDES DE OLIVEIRA SCHWARTZ.**
- **CONDOMÍNIO URBANO: DARNLEY VILLAS BOAS.**
- **GUIA DO CONDOMÍNIO: EDITORA GLOBO.**
- **MANUAL PRÁTICO DO CONDOMÍNIO: RODRIGO DAMÁSIO DE OLIVEIRA**
- **GUIA DO SÍNDICO: EDITORA DE GUIAS DO BRASIL LTDA.**
- **CONDOMÍNIO: J. NASCIMENTO FRANCO.**

21 – MODELOS E QUADROS DE CONTROLE (ANEXOS)

21.1. CADASTRO DE MORADORES.

21.2. EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLÉIA POR CONDÔMINOS/
CARTA DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLÉIA POR CONDÔMINOS.

21.3. PROCURAÇÃO.

21.4. RECURSO CONTRA MULTA IMPOSTA PELO SÍNDICO.

21.5. DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO CONDOMINIAL .

21.6. TERMO DE REQUISIÇÃO/RESPONSABILIDADE E RECEBIMENTO SALÃO DE FESTAS.

CONDOMÍNIO _____

CADASTRO DE MORADORES

APTO. N.º: _____ BLOCO: _____

PROPRIETÁRIO _____ INQUILINO _____

NOME DO MORADOR RESP.: _____ PROFISSÃO: _____
 NATURALIDADE: _____ DATA DE NASCIMENTO: ____/____/____ E-mail: _____
 FONE RES.: _____ FONE COMERC.: _____ CELULAR: _____
 CPF: _____ RG: _____ RGÃO: _____ TA MISSÃO: ____/____/____
 NOME DO CONJUGE: _____ PROFISSÃO: _____
 EM CASO DE EMERGÊNCIA PROCURAR POR: _____ FONE: _____
 ENDEREÇO DO TRABALHO: _____ FONE: _____
 HÁ QUANTO TEMPO RESIDE NO CONDOMÍNIO? _____
 ANO DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL (SE PROPRIETÁRIO): _____
DEMAIS OCUPANTES DO APARTAMENTO:

NOME	GRAU DE PAREN- TESCO	DATA DE NASCI- MENTO	PROFISSÃO

NOME DO PROPRIETÁRIO	ENDEREÇO	TELEFONE

NOME DA CORRETORA DE IMÓVEIS	ENDEREÇO	TELEFONE

DATA DO INÍCIO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO	DATA DO FINAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO	PRAZO

EM CASOS DE LOCATÁRIO:

MARCA/TIPO	PLACA	N.º DA VAGA NA GARA- GEM	ALUGA – N.º DO APTO.

AUTOMÓVEIS: _____ **ALUGA VAGA(S) NA GARAGEM:** **SIM** **NÃO**
 N.º DE BICILETAS: _____
ANIMAIS DOMÉSTICOS: **SIM** **NÃO** **QUAIS?:** _____ **RAÇAS:** _____

Natal, ____/____/____

Assinatura _____

OBSERVAÇÃO: Favor preencher com precisão e brevidade e devolve-la a portaria. Trata-se de

uma ficha de informação em **CASO DE SINISTRO**

NOTA: Solicitamos que informem à administração sempre que houver alteração nos dados acima.

Editais de Convocação de Assembléia, por Condôminos

Os abaixo assinados, condôminos do Edifício ..., sito na rua ..., nº ..., representando um quarto (ou mais de um quarto) do condomínio, convocam, nos termos do art. 25 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, uma Assembléia Geral Extraordinária, a se realizar no ... (indicar o local, na conformidade da Convenção), às ... horas do dia ..., a fim de deliberarem sobre a matéria da seguinte ordem do dia ... (mencionar a matéria da convocação).

Se não houver número para a reunião da Assembléia, em primeira convocação, instalar-se-á em segunda, com qualquer número, às ... horas (mencionar a hora, com 30 minutos de intervalo da primeira).

Local e data

aa) Assinaturas dos Condôminos convocantes.

Carta de Convocação de Assembléia, por Condôminos

Ilmo. Sr.

Nome

Rua e número

Cidade e Estado.

Prezado Senhor Condômino.

Os abaixo assinados, representando um quarto (1/4) do condomínio (ou mais de um quarto do condomínio) do Edifício ..., sito na rua ..., nº ..., convocam V.S., nos termos do art. 25 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para uma Assembléia Geral Extraordinária a se realizar no ... (indicar o local, na conformidade da Convenção), às ... horas do dia ..., a fim de deliberarem sobre a matéria da seguinte ordem do dia ... (mencionar a matéria da convocação).

Se não houver número para a reunião da Assembléia, em primeira convocação, instalar-se-á em segunda, com qualquer número, às ... horas (mencionar a hora, com 30 minutos de intervalo da primeira).

Local e data

Assinaturas dos Condôminos convocantes.

PROCURAÇÃO

Por este instrumento de procuração, eu, _____,
(NOME) _____, _____, residente à Rua _____
_____ (NACIONALIDADE) (PROFISSÃO) (ESTADO CIVIL)
_____, proprietário do apto. nº _____, sito à Rua _____
_____, na cidade de São Paulo, portador do CPF nº _____
_____, e RG. nº _____, nomeio meu bastante procurador o Sr.
_____, residente à Rua _____,
_____, na cidade de _____, CPF nº _____
e RG. nº _____, para representar-me na Assembléia Geral
Extraordinária do Condomínio Edifício _____, a realizar-se no dia
____/____/____, no salão de reuniões do mencionado edifício, com o único poder de votar neste dia, não sendo
permitido o substabelecimento, ou seja a transferência para outra pessoa.

Natal (RN), _____ de _____ de _____

(Reconhecer Firma)

RECURSO CONTRA MULTA IMPOSTA PELO SÍNDICO

(Local e Data)

Ilmº Sr.
Fulado de Tal
Síndico do CONDOMÍNIO _____
Rua _____
Capital

Prezado Senhor,

COMINAÇÃO DE MULTA – Recurso – Não conformado com a multa imposta por V.Sa., conforme expediente datado de **(citar a data)**, venho, nos termos do art. 22, § 3º, da Lei nº 4.591/64, recorrer par a ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, pelos motivos **(citar as razões pelas quais considera não ter cometido a infração)**.

Solicito, pois, seja a assembléia convocada para apreciar as razões expostas.

ass. o condômino

DECLARAÇÃO

Na qualidade de Síndico do **CONDOMÍNIO** _____, portador do Rg. Nº _____, sito nesta Capital à Rua _____, nº _____ devidamente eleito em Assembleia Geral, conforme ata da referida anexo, **DECLARO** para os devidos e legais efeitos que o Sr.(a) _____, proprietário(a) do apartamento nº _____, esta **quites** com todas as suas obrigações condominiais até a presente data.

_____, _____ de _____

Sr(a). _____
Síndico

Assinatura

TERMO DE REQUISIÇÃO / RESPONSABILIDADE - SALÃO DE FESTAS

REQUISITANTE: _____ APTO.: _____

DATA A SER RESERVADA: ___/___/___, DAS ___ HS. ÀS ___ HS

Na qualidade de morador(a) do Condomínio Edifício _____, situado nesta Capital na Rua _____ nº. _____, sirvo-me da presente para requisitar para meu uso privativo, o Salão de Festas do Edifício, para a data e horário acima indicados, pelo que, e na melhor forma de direito, comprometo-me e responsabilizo-me pelo seguinte:

1. A não utilizar alto-falantes, rádios, toca-fitas ou quaisquer outros aparelhos e instrumentos sonoros, das 22:00 às 06:00 horas;
2. A utilizar o Salão de Festas por mim, meus familiares e convidados, de tal forma a não perturbar a boa ordem e o sossego dos demais moradores;
3. Recolocar o Salão de Festas em suas condições originais de arrumação e limpeza, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a sua utilização;
4. Por todo e qualquer dano sofrido pelo mobiliário, adornos, aparelhos, cortinas, tapetes e demais objetos que guarnecem o referido salão, durante o período de sua utilização;
5. A cumprir os dispostos no Regulamento Interno, no que se refere ao uso do Salão de Festas, sobre os quais tenho total conhecimento.

São Paulo, _____ de _____ de _____.

assinatura do morador requisitante

autorização do Síndico/Zelador

TERMO DE RECEBIMENTO - SALÃO DE FESTAS

Declaro que recebi do Salão de Festas do Edifício na mais perfeita ordem quanto as instalações elétricas, hidráulicas e de pintura, bem como móveis e demais objetos, com exceção dos itens abaixo assinalados:

São Paulo, _____ de _____ de _____.

SERVICON – Administração de Condomínios

p/ Condomínio Edifício _____Zelador

ANOTAÇÕES