

## CARTILHA DO CONDOMÍNIO

### ADMINISTRAÇÃO

A administração é feita basicamente pelo tripé: Síndico - Conselho Consultivo e Assembléia Geral.

Outros órgãos secundários poderão existir como a figura do subsíndico, a comissão de obras, conselho fiscal, etc.

**SÍNDICO** - Eleito na forma prevista pela Convenção, cujo mandato não pode exceder a 2 anos consecutivos sendo permitida sua reeleição. O síndico representa o condomínio em juízo ou fora dele e é responsável por tudo que ocorrer no condomínio. Ele tem responsabilidade civil e penal.

**CONSELHO CONSULTIVO** - É um órgão obrigatório na administração do condomínio. Será eleito na forma prevista na convenção, com a finalidade de orientar e aconselhar o síndico e deve servir como órgão fiscalizador. É constituída por 3 condôminos, com mandatos que não poderão exceder dois anos, permitida a reeleição.

### ASSEMBLEIA GERAL:

**ORDINÁRIA** - realizada anualmente, é convocada pelo síndico, na forma prevista na convenção.

Compete à Assembléia Geral ordinária tratar do seguinte:

- Prestação de contas do exercício findo;
- Aprovar o orçamento do exercício seguinte;
- Eleição do síndico, subsíndico, se houver e conselho consultivo;
- Eleição de comissões especiais.

**EXTRAORDINÁRIA** - é convocada pelo síndico, mas com a recusa ou omissão deste, poderá ser convocada por condôminos que representem 1/4 (um quarto) no mínimo, dos condôminos.

### **ADMINISTRADOR PROFISSIONAL**

O síndico, único responsável pela administração do condomínio, pode optar pela admissão de um administrador profissional ao invés de contratação de uma Administradora.

A exemplo de Administradora, a decisão do administrador deve passar pela assembléia geral.

O Administrador funciona como um gerente, que, autorizado pelo síndico, toma as medidas necessárias ao funcionamento do condomínio:

- Recruta e admite pessoal;
- Faz compras;
- Efetua a cobrança das cotas do condomínio;
- Efetua depósitos e saques em banco;
- Faz os registros contábeis;
- Elabora avisos de convocação de Assembléia;
- Expede correspondências;
- Elabora as atas das Assembléias;
- Elabora balancetes mensais, etc.

Todas estas tarefas devem ser acompanhadas de perto pelo síndico, que é o responsável direto por todos os atos praticados no condomínio. A figura do Administrador profissional já é muito comum nos grandes centros do país.

### **ADMINISTRADORAS**

A produtividade, marketing, administração por objetivos, centro de custos, etc., são temas freqüentes no dia-a-dia das empresas e profissionais atualizados.

O condomínio, como a empresa, também vem se modernizando, e administrados por pessoas competentes e de bom senso, vem se cercando de meios e recursos que torne a vida em comunidade mais amena e mais feliz.



Hoje, torna-se cada vez mais raro encontrarmos um síndico “faz tudo” emite os recibos das cotas do condomínio, faz a cobrança, realiza os pagamentos, elabora a folha dos funcionários, vai ao banco fazer depósitos, conserta a bomba que quebrou, fica na portaria na falta do funcionário, enfim, o síndico total.

A divisão de tarefas é primordial e dentre as formas de delegação (subsíndico, comissão de obras, etc.) a lei do condomínio prevê a figura da Administradora de Condomínios.

O artigo 22, § 2º diz: “As funções administrativas podem ser delegadas a pessoa de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral dos condôminos”.

**Do acima exposto, podemos deduzir:**

O síndico somente pode delegar as suas funções administrativas, não podendo, entretanto transferir a sua principal função a terceiros, que é a de representar os condôminos.

O síndico ao delegar suas funções administrativas, assume todos os atos praticados pelo mandatário escolhido.

A delegação de poderes tem que ser aprovada pela Assembléia Geral.

Apesar da lei não especificar se a delegação das funções administrativas poderá ser feita a pessoas físicas ou jurídicas, o entendimento é de que tanto uma quanto a outra poderá assumir o encargo.

**ANIMAIS**

Embora possa haver na convenção do condomínio uma cláusula proibindo animais em apartamentos, tolera-se a permanência de cachorros de pequeno porte e gatos, quando desse fato não resulte prejuízo ao sossego, a salubridade e à segurança dos condôminos.

Manter animais de pequeno porte em apartamento, utilizar o disposto no artigo 19 da lei 4591/64, que estabelece: “Cada condômino tem o direito de usar e usufruir, com exclusividade de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados umas e outros às normas de boa



vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo ao bom uso das mesmas partes por todos". Recomendamos que, se existe proibição à permanência de animais domésticos nos apartamentos, expressamente prevista no regulamento interno, o interessado em manter animais em suas unidades, deve obter uma autorização especial do condomínio para contornar tal proibição.

## **ANTENAS**

Desde que não altere a fachada do edifício, os condôminos podem, coletiva ou individualmente, prover-se de equipamentos externos, colocados na cobertura do edifício, como as antenas de televisão, de telefone, de aparelhos de comunicação a curta distância.

As antenas parabólicas serão admitidas, desde que a cobertura do edifício as comporte e sejam instaladas com todas as cautelas apropriadas para sua segurança geral.

## **ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA**

É procedente a ação anulatória de Assembléia Geral de condôminos, se as resoluções foram aprovadas com desentendimento das cláusulas da convenção do condomínio ou sem respeito à lei, no tocante ao quorum necessário especial, para certas medidas condicionadas pela lei ou pela Convenção.

Da mesma forma, se houver votação por procuração, será procedente a ação anulatória, se a procuração por instrumento particular em relação a terceiros, não traz o reconhecimento da firma, no caso invalida a procuração e seus efeitos. Toda matéria a ser discutida em Assembléia deve constar da ordem do dia, para prévia dos convocados, condôminos e interessados, sob pena de serem anuladas as matérias que forem deliberadas quando não constavam da ordem do dia. Há, contudo, casos de urgência, que de comum acordo com todos os presentes, serão votados e válidos.

## **AR CONDICIONADO**

O aparelho de ar condicionado poderá ser instalado pelo condômino de unidades autônomas, uma vez que não altere a harmonia da fachada do prédio e desde que tenha a aprovação de 2/3 dos condôminos.



Será improcedente, por isso, qualquer ação para obstar a sua colocação, desde que tenham sido observadas essas duas condições expostas acima.

## **ÁREA COMUM**

A área comum pertence a todos os condôminos.

Numa dessas áreas, portanto, um condômino não pode edificar coisa alguma, sem o expresso e formal consentimento de todos os proprietários, já que a todos estes pertence simultaneamente o mesmo direito de propriedade.

A própria lei considera tais áreas como “bens indivisíveis e inalienáveis individualmente”, atribuído a todos os condôminos a sua utilização como gozo e disponibilidade de sua unidade autônoma.

A “servidão privada” de área comum, concedida pelos condôminos a um só deles, embora concedida por todos os demais co-proprietários, não poderá ser considerado direito real, permanente, mas simples comodato.

## **BALANÇETE**

Mensalmente, o síndico ou administradora deve elaborar um balancete de todas as receitas e despesas do condomínio e enviá-la a todos os condôminos e inquilinos.

## **BARULHO**

São admissíveis, nos apartamentos, as festas, reuniões sociais e outras similares, além do horário noturno que o Regulamento Interno poderá impor para silêncio. Se, contudo, os rumores dessas festas e reuniões, excederem a medida normal de tolerância, caberá ao síndico providenciar a advertência aos condôminos patrocinados.

Assim como cabe aos moradores de apartamento evitar tonalidade acima do razoável, na utilização de rádio, televisão, instrumentos sonoros, aparelhos de som, etc., para que não sejam perturbados os vizinhos , o mesmo se observará em relação a festas e reuniões excessivamente ruidosas.

Na omissão dos pais para coibir excessos de crianças, em edifícios em condomínio, o síndico ou qualquer condômino, na omissão do síndico, após frustrados todos os entendimentos com os pais, poderá requerer a intervenção moderada do juizado de menores que deverá suprir a omissão dos pais.

### **COBERTURA**

O condômino que se utiliza com exclusividade de cobertura de edifício, deve concorrer para as despesas comuns do condomínio, com acréscimo correspondente a essa área.

Os vazamentos e infiltrações verificados nos terraços das coberturas ou nas áreas das unidades autônomas caberão aos seus proprietários, a obrigação de reparar os danos causados nos apartamentos inferiores.

### **CONSELHO CONSULTIVO**

O conselho consultivo é um órgão obrigatório na Administração do Condomínio.

De acordo com o artigo 23 da lei 4.591/64, o Conselho consultivo será eleito na forma prevista na convenção e tem como finalidade orientar e aconselhar o síndico, e apesar da lei ter se omitido, o conselho deve servir como órgão fiscalizador e dar parecer sobre as contas do condomínio, as quais só podem ser aprovadas pela Assembléia Geral.

O Conselho é constituído por três condôminos, com mandatos que não poderão exceder a dois anos, permitida a reeleição.

A convenção deverá fixar o número de reuniões do Conselho Consultivo, a sua forma de convocação e a forma de emitir as suas decisões ou parecer.

Nos pequenos condomínios este conselho é dispensável.

Apesar de o Conselho Consultivo ser um colegiado, não impede que as tarefas sejam distribuídas entre seus membros, para que sejam ouvidos técnicos, pessoas abalizadas e entidades especializadas para a fundamentação de seus pareceres.



No caso de consultas a especialista para fundamentar um parecer, o condomínio arcará com as despesas de honorários.

Apesar da lei do condomínio não prever a eleição de suplentes do Conselho Consultivo, nada impede que a convenção insira em seu texto a criação de suplentes.

O presidente do Conselho deve ser escolhido entre eles ou por escolha da Assembléia Geral, e no caso da não existência do subsíndico, a convenção deve prever que o presidente do Conselho seja o substituto eventual do síndico, em seus impedimentos. As decisões do conselho consultivo devem ser tomadas por maioria de votos.

Os conselheiros poderão ser remunerados caso esteja previsto na Convenção e a destituição dos mesmos seguirá a forma estabelecida, também na convenção.

## **CONTABILIDADE**

Não são os Condomínios legalmente obrigados a possuir os livros contábeis de uma empresa, pois que, para efeitos civis fiscais não se configuram como pessoa jurídica.

Devem os síndicos, para a sua própria salvaguarda manter um rígido controle das receitas e despesas da edificação, fazendo os lançamentos dia-a-dia.

Um sistema fácil e de muita aplicação na maioria dos condomínios, sendo adotada também pela quase totalidade das administradoras de imóveis, que prestam serviços a condomínios, é o da utilização das contas-correntes.

Sejam em livros, fichas ou pelos sistemas mecanizados e computadorizados, é facilmente entendível por todos, havendo maior facilidade, inclusive para a conferência dos lançamentos.

Uma folha de conta-corrente é dividida em cinco colunas: data, histórico, débito, crédito e saldo, nessa ordem.

Na primeira coluna coloca-se a data em que se efetuou o movimento da conta; na segunda se descreve a origem do lançamento.

Exemplo: "pago a fulano" ou "recebido de sicrano" etc; na terceira coluna, os valores levados a débitos, ou seja, os valores dos pagamentos efetuados; na quarta devem ser lançadas as importâncias recebidas, a qualquer título, pelo condomínio; na quinta e última, o saldo resultante, credor ou devedor.

As folhas ou fichas de conta-corrente devem ser numeradas, catalogadas mês a mês, e colocadas, por mês, em uma pasta, que conterá também todos os documentos de receita (recebimentos) e despesas (pagamentos), relativos ao mesmo mês. Usando-se esse método, tanto o síndico, como o conselho consultivo e demais condôminos podem, muito mais facilmente, fazer a conferência.

Para maior controle e também para maior facilidade, deve o síndico, ao assumir as funções fazer uma plena verificação dos itens do orçamento.

Convém não se confundir saldo devedor com déficit. O primeiro pode ocorrer no decorrer do exercício, principalmente se as despesas são permanentes e inadiáveis, e existam receitas a realizar, ou seja, condôminos em atraso. Já o déficit surge quando, mesmo se computando todas as receitas possíveis do condomínio, inclusive as "a realizar", ainda assim, no final do exercício, as despesas superem as receitas.

Tanto as receitas, como as despesas se classificam em ordinárias e extraordinárias.

Receitas ordinárias são as contas condominiais produto do rateio em razão do valor global do orçamento aprovado. Receitas ordinárias são as chamadas cotas-extras.

Deve o síndico também exercer rigoroso controle sobre o recebimento das contribuições condominiais, sendo também recomendável a elaboração de um pequeno mapa de controle.

O síndico pode optar pela elaboração de um balancete mensal, bem objetivo, onde apresente as receitas e despesas, de forma ordenada, sem, no entanto descer a detalhes como: datas, nome de quem recebeu e de quem pagou etc.

Quando da prestação de serviços, por terceiros, aos Condomínios, conforme o que se depreende normativo CST nº37, de 24 de janeiro de 1972, da Secretaria da



Receita do Ministério da Fazenda, não são os Condomínios obrigados a fazer a retenção do imposto sobre a renda, na fonte, eis que não são considerados como pessoas jurídicas.

No que se refere à prestação de serviços por pessoas físicas ou jurídicas, cadastradas ou não no Departamento de ISS, fica o Condomínio obrigado a reter o imposto devido, que no caso de alguns estados, dentre eles a Bahia, o percentual é de 5%.

## **CONVENÇÃO**

A Convenção é o instrumento que regula as relações entre os condôminos, e tem força de Lei, quando plenamente regularizada, valendo entre as partes e para terceiros, mas subordinada à Lei do Condomínio, a qual não pode contrariar, sob pena de nulidade de Cláusula ou artigo discordante.

A Convenção é um instrumento valiosíssimo no condomínio e pela sua importância, a Lei 4.591/64 dedica todo seu capítulo II.

Como se trata de assunto vital do condomínio é aconselhável que a Minuta da Convenção seja elaborada por advogado, de preferência, especializado em direito imobiliário.

O quorum para aprovação de uma Convenção é de 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

A Convenção, obrigatoriamente, deve ser registrada no Ofício de Registro de Imóveis, bem como suas eventuais alterações, conforme o parágrafo 1º do Art. 9º da Lei 4.591/64. A Lei do Condomínio impõe à Convenção, algumas exigências que estão expressas no § 3º do artigo 9º, a saber:

- A discriminação das partes da propriedade exclusiva e as de condomínio, com especificação das diferentes áreas;
- O destino das diferentes partes;
- O modo de usar as coisas e serviços comuns;
- Encargos formam a proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- O modo de escolher o síndico e o conselho consultivo;
- As atribuições do síndico, além das legais;

- A definição de natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- O modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condomínios;
- O quorum para os diversos tipos de votação;
- A forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- A forma e o quorum para as alterações da convenção;
- A forma para a aprovação do regimento interno, quando não incluído na própria convenção.

Outras restrições são feitas pela Lei do Condomínio:

- Proibição a qualquer condômino de alterar a forma externa da fachada;
- Decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto de edificações ;
- Destinar a unidade à utilização diversa da finalidade do prédio;
- Usar a unidade de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos.

Para alteração de fachada, a Lei 4.591/64 prevê que um condômino pode fazer alteração de fachada, desde que obtenha a aquiescência de todos os proprietários (100%).

As multas por atraso nos pagamentos das quotas e funcionamento das garagens deve ser motivo de análise profunda, para evitar aborrecimentos futuros.

É importante que todos os condôminos recebam cópia da Convenção, pois assim, compreenderão melhor o funcionamento do condomínio. A Convenção é um instrumento, que se bem elaborado, pode proteger o condomínio e seus condôminos dos maus pagadores.

### **DESCRÍÇÕES DE FUNÇÕES**

Os empregados deverão manter a ordem, limpeza e disciplina e deverão se apresentar corretamente uniformizados e asseados, não podendo abandonar o local de serviço, durante o horário de trabalho, para tratar de assuntos estranhos ao edifício.

Quando, por motivo imperioso, um empregado tiver que afastar-se do seu posto, deverá deixar em seu lugar um outro empregado do condomínio, não podendo



deixar em seu posto pessoas estranhas ao quadro de empregados do condomínio.

É expressamente proibido o uso de bebidas alcoólicas no horário de serviço, bem como, a qualquer empregado é proibido apresentar-se para o serviço em estado de embriaguês, ou transitar pelas dependências do condomínio alcoolizado, mesmo fora do horário de serviço, sob pena de demissão por justa causa.

Os empregados devem estar atentos às seguintes determinações:

- O movimento de carga e descarga só poderá ser feito pelo elevador de serviço no horário das 8:00 às 12:00 horas;
- O elevador social só poderá ser utilizado para os serviços acima mencionados, ou por pessoas em traje de banho, empregados do condomínio e dos condôminos ou fornecedores, quando o elevador de serviço não estiver em funcionamento;
- O síndico deverá ser imediatamente informado de qualquer fato anormal que ocorra no edifício, em especial no que se refere ao comportamento dos empregados, ou a fatos que depreciem o patrimônio comum;
- Observar pessoas estranhas que queriam entrar no edifício, solicitando que se identifiquem e argüindo o destino pretendido, e comunicando, através do intercomunicador, ao morador do apartamento respectivo;
- Não permitir a saída de móveis, máquinas, veículos, volumes ou objetos, sem autorização escrita dos respectivos proprietários, retendo o documento de autorização.

#### **São deveres do porteiro:**

- Manter as partes comuns do edifício em perfeito estado de asseio e conservação, orientando serventes e faxineiros na limpeza e manutenção do prédio;
- Zelar pelo funcionamento das bombas de elevação e succão de água, verificando sempre o efetivo fornecimento de água ao edifício; tomar precauções no sentido de evitar a entrada de pessoas suspeitas devendo, porém agir com educação e prestar toda assistência às pessoas que venham a serviço ou em visita aos apartamentos;
- Orientar os demais empregados para execução das suas tarefas;
- Providenciar a imediata entrega de toda a correspondência recebida no prédio;

- Cumprir e fazer cumprir o horário de trabalho e a escala de serviço fornecida pelo síndico;
- Em caso de defeitos nos elevadores, chamar imediatamente a conservadora, ficando proibido de fazer quaisquer consertos nos mesmos;
- Controlar e administrar o estoque de materiais elétricos e de limpeza informando ao síndico quando da ocorrência de qualquer irregularidade, ou quando for necessária a compra de material para reposição;
- Acender e apagar as luzes, no horário determinado pelo síndico, bem como fechar a porta principal e o portão da garagem.

**São deveres do vigia noturno:**

- Zelar pela segurança dos moradores, fazendo respeitar, inclusive, a Lei do Silêncio;
- Não dormir em serviço;
- Aplicam-se ao vigia noturno, no seu horário de serviço, todos os itens relativos ao porteiro.

**São deveres dos faxineiros ou serventes:**

- Proceder a todos os trabalhos de limpeza no prédio, segundo orientação do síndico, através do porteiro;
- Substituir o porteiro ou vigia, quando necessário, quando então ficarão imbuídos dos deveres dos mesmos;
- Regar os jardins, quando determinado pelo porteiro;
- Informar ao síndico ou ao porteiro, qualquer irregularidade que verificar.

**ELEIÇÃO DE SÍNDICOS**

Para a administração do condomínio, será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, sendo permitida a sua reeleição.

O critério eletivo por maioria simples, ou seja, metade mais um, deve ser a forma de eleição do síndico.

Lembramos que a lei fala em ELEIÇÃO e não escolha ou sorteio, e por isso qualquer critério que não o eletivo, é nulo de pleno direito.

## ELEVADORES

A conservação e manutenção desse importante transporte vertical são fundamentais para a vida dos moradores em condomínio. A má utilização e falta de conservação adequada pode acarretar grandes prejuízos e ainda provoca verdadeiro caos aos usuários do edifício.

Conscientizar a todos de como utilizar os elevadores de maneira racional, é a principal tarefa de administração de um condomínio.

Para economia de energia elétrica e redução na substituição de peças de reposição, relacionamos alguns procedimentos que devem ser observados:

- Procurar fazer remanejamentos, no caso de existirem 2 ou mais elevadores no prédio, um para andares pares e outro para andares ímpares, por exemplo.
- Desligar um dos elevadores, nos horários de menor movimento.
- Examinar periodicamente as instalações elétricas, desde chaves gerais de energia, até a casa de máquinas, observando cabos, conexões, disjuntores, etc.
- O zelador deve ter cuidado de desligar a chave geral dos elevadores, quando faltar energia, para evitar que com a volta dela, o equipamento volte a funcionar bruscamente.
- Ficar atento a ruídos estranhos, cabina com oscilações e se a porta abre sem a cabine no andar. Procurar um técnico de imediato.
- Orientar os condôminos e principalmente as crianças para:
- Apertar o botão de chamada apenas uma vez.
- Não apertarem todos os botões do painel evitando paradas desnecessárias e incômodas.
- Não prender o elevador, nem que seja por pouco tempo, provocando irritação nas outras pessoas, o que pode levá-los a forçar portas e botões. Utilizar escadas, no caso de subir um ou descer dois andares.
- Esperar que todos saiam para que você possa entrar. É mais seguro e prático.
- Respeitar a capacidade de número máximo de passageiros.
- Faltando energia elétrica, manter a calma, acionar o alarme e não tentar sair sozinho.

- Aguardar a volta da energia ou as providências do zelador. Não fumar nas cabines, pois além de ser proibido por lei, é nocivo aos demais usuários.

## **ESCALA DE SERVIÇOS**

É muito importante a organização do funcionamento do condomínio e dentro do contexto, o acompanhamento e o aproveitamento de todos os recursos disponíveis são fundamentais. Para um controle eficaz dos recursos humanos, é necessário estar atento quanto à utilização dos funcionários, para evitar que o condomínio venha a pagar horas extras e outros encargos, de forma desnecessária.

Os custos com pessoal têm um forte peso nas despesas. A escalação correta dos empregados pode reduzir a conta dos condomínios.

## **FACHADA**

Para que seja possível a alteração de fachadas, como também no caso de decoração das partes ou esquadrias externas com tonalidade ou cores diferentes das utilizadas na edificação, o interessado precisará do consentimento da tonalidade dos condôminos. Basta um discordar e a alteração não poderá ser concretizada.

A colocação de aparelhos condicionadores de ar na parte externa do edifício, não constitui alteração de fachada, desde que seja obedecida uma padronização quanto à colocação dos mesmos.

As varandas ou terraços das unidades podem ser envidraçados, desde que exista a padronização, isto é, o envidraçamento seja efetuado dentro de um mesmo modelo, de forma a não quebrar as linhas harmônicas da fachada.

A colocação de telas ou grades em varandas e janelas também não se constitui “alteração de fachada”, sendo considerado um item de SEGURANÇA.

## **Área comum:**

A área comum pertence a todos os condôminos.



Numa dessas áreas, portanto um condômino não pode edificar coisa alguma, sem o expresso e formal consentimento de todos os demais co-proprietários já que a todos estes pertence simultaneamente o mesmo direito de propriedade.

A própria Lei considera tais áreas como “bens individuais e inalienáveis individualmente”, atribuindo a todos os condôminos a sua utilização como gozo e disponibilidade de sua unidade autônoma.

A “servidão privativa” de área comum, concedida pelos condomínios a um só deles, embora concedida por todos os demais co-proprietários, não poderá ser considerado direito real, permanente, mais simples comodato.

### **FUNDO DE RESERVA**

O Fundo de Reserva, num edifício em Condomínio, deverá ser expressamente previsto na Convenção, sob pena de torna-se ilegal a sua cobrança, na quota-parte ou separadamente de cada condômino.

Por não ser contribuição para despesas ordinárias, a Legislação, no artigo 9º da Lei 4.591/64, impõe que a Convenção do Condomínio regule expressamente a formação desse fundo de reserva e sua utilização.

O fundo de reserva não pode ser utilizado para despesas ordinárias.

A existência do Fundo de Reserva é de grande importância, para evitar que os condôminos sejam colhidos de surpresa, quando houver necessidade da realização de uma obra urgente no prédio, que não estão previstas no orçamento (reparo nos elevadores, impermeabilização das caixas d’água, infiltrações, vazamentos, etc.).

Por sua própria natureza, a sua destinação é o custeio de despesas extraordinárias e eventuais, e somente essa será a sua destinação. Assim, uma vez formado o fundo de reserva, fica este definitivamente incorporado ao patrimônio condonial, não podendo ser distribuído aos condôminos, nem restituído ao condômino que aliena a sua unidade, deixando de participar do condomínio.

O seu montante é do condomínio e não dos condôminos.

Quase sempre, quando instituído, o fundo de reserva é criado por uma percentagem a ser aplicada sobre o orçamento das despesas ordinárias, até que alcance um determinado valor que pela voracidade da inflação, poderá ser fixada com base na variação dos indexadores da economia.

Normalmente esse percentual varia de 10 a 20% sobre o valor das cotas condominiais.

Sugerimos que o fundo de reserva, para não ser corroído em seu poder de compra, deva ser aplicado em caderneta de poupança ou outro instrumento de aplicação, que corrija o seu valor ao longo do tempo e que seja de imediata disponibilidade para atender certos compromissos imprevistos.

É de praxe também, que seja o Conselho Consultivo o Órgão do Condomínio com poderes para autorizar o síndico a movimentar o fundo de reserva, e não a Assembléia Geral.

Este fato é justificado, porque em sendo a Assembléia Geral o órgão a autorizar o síndico a movimentar o fundo, poderia trazer sérios prejuízos ao condomínio, pelo tempo necessário entre a convocação e a realização de uma Assembléia Geral, e via de regra a urgência em sanar certas irregularidades, requer providências imediatas.

## **GARAGENS**

Um dos pontos mais polêmicos no dia-a-dia dos condomínios são as garagens. Os erros começam na construção, quando os incorporadores, por medida de economia, não planejam áreas de manobras e às vezes não deixam nem a quantidade de vagas correspondente ao número de apartamentos ou salas.

Para solucionar as divergências, é necessário que os condôminos reunidos em Assembléias, adotem critérios para o funcionamento das garagens. Abaixo, algumas dicas:

- Contratar manobrista;
- Fazer sorteio de vagas, selecionando antes as vagas para carros pequenos e grandes.
- Estabelecer critérios por ordem de chegada;
- Caso haja sobrando, alugá-las apenas a moradores.



## **REGULAMENTO DE GARAGEM**

(Modelo)

A minuta de regulamento de Garagem que apresentamos abaixo se refere a Condomínios em que não existem vagas privativas, nem acessórias das respectivas unidades, conforme escritura pública.

### **REGULAMENTO DA GARAGEM DO COND. EDF. "X"**

A garagem existente no subsolo do Edifício é considerada parte comum do Condomínio, sendo o seu uso regulado pelo presente Regulamento, pela Convenção do Condomínio e demais legislação aplicável.

A garagem comporta a guarda de doze automóveis.

Para a utilização da garagem, será obedecida a seguinte ordem de prioridades:

Condôminos residentes;

Condôminos não residentes;

Locatários;

Moradores do Edifício.

Se um dos proprietários, residentes ou não, necessitar da vaga para o seu uso, obedecendo ao critério de prioridade acima, o morador, ou o locatário que mais recentemente tiver ocupado a vaga, deverá cedê-la, mediante aviso escrito do síndico, com antecedência mínima de trinta dias.

Executando-se o caso dos proprietários de unidades, em nenhuma outra hipótese as vagas poderão ser locadas a pessoas estranhas ao edifício, ou que nele não residam.

É proibida a permanência de autos estranhos nas garagens.

Os usuários da garagem deverão respeitar a lei do Silêncio, bem como ter pleno conhecimento da utilização do equipamento de prevenção contra incêndio.

Quando solicitado pelo síndico, os usuários deverão comprovar, com documentos hábeis, a propriedade do veículo, não sendo permitida, em nenhuma hipótese, a colocação na garagem de veículos cujas licenças não estejam em nome do usuário ou de seu dependente direto.



O condômino do Edifício "x" não se responsabiliza por quaisquer danos ou prejuízos que ocorram ou venham a ocorrer com os automóveis estacionados na garagem.

Faz parte integrante do presente Regulamento o Capítulo IX da convenção do condomínio, seus artigos e parágrafos.

Os casos omissos serão resolvidos pelo síndico, com a assistência do Conselho Consultivo, devendo a decisão ser tomada por maioria. Não havendo maioria, será o assunto decidido, por maioria simples de presentes em Assembléia Geral o síndico locará as vagas ao preço de mercado, devendo a Assembléia Geral Ordinária fixar o teto mínimo, anualmente.

## **GÁS**

O GPL (Gás Liquefeito de Petróleo) não envenena. Quando vaza em local fechado o gás elimina o oxigênio do ambiente provocando asfixia e risco de explosão, portanto mantenha o botijão sempre em local bem ventilado.

Quando você sentir o cheiro característico de gás, tome algumas precauções, pois poderá estar ocorrendo vazamento: desligue a chave geral de eletricidade, abra portas e janelas e não acenda fósforo ou isqueiros. Depois leve o botijão para o local ventilado e chame a assistência técnica de uma companhia de gás.

No caso de gás centralizado, deve atender as especificações do CNP (Conselho Nacional do Petróleo).

Devemos lembrar que todas as responsabilidades, tanto de instalação quanto de fiscalização da central de gás cabe ao síndico.

## **HIGIENE E LIMPEZA**

Um condomínio bem conservado é mais valorizado e proporciona melhores condições de vida a seus moradores.

Quanto ao aspecto da higiene, tecemos os seguintes comentários:

- O síndico deve ser um verdadeiro prefeito eficiente em seu condomínio, deve fiscalizar diariamente se os empregados estão executando a contento

as tarefas de limpeza. O lixo deve ser acondicionados em sacos plásticos e colocados em local certo para a retirada da limpeza pública.

- Mandar dedetizar, desratizar e desinfetar pelo menos uma vez por ano, todas as áreas comuns e estimular para que os condôminos façam o mesmo em suas unidades.
- Providenciar a limpeza das caixas d' água, pelo menos de 6 em 6 meses.
- Os cuidados com as caixas d'água são fundamentais .
- Os elevadores devem merecer um cuidado todo especial, e até por uma imposição legal os condôminos são obrigados a contratar os serviços de conservação com empresa especializada.

## **INADIMPLÊNCIA**

O condômino que não pagar sua contribuição, seja ela ordinária ou extraordinária, no prazo fixado, ficará sujeito ao pagamento de juros de 1% ao mês e multa de ate 20% sobre o débito atualizado.

Não sendo possível a cobrança amigável de valores devidos pelo condômino ao condomínio, compete ao síndico promover a sua cobrança judicial, cujo processo obedecerá ao rito sumaríssimo.

## **INFILTRAÇÕES**

Se por motivo de infiltração de água, provinda de apartamento superior, em decorrência de vazamento da tubulação, houver danos causados ao apartamento inferior, o proprietário do apartamento superior estará obrigado a indenizar o proprietário do apartamento inferior no total das despesas de reparo e, também responderá pelos lucros cessantes.

Se o vazamento de água, originário de área comum do edifício de apartamentos, causou danos a um ou mais apartamentos do conjunto, será o próprio condomínio representado pelo síndico que responderá pelos prejuízos causados e pelas obras de reparação, podendo ter o direito de regresso contra o construtor.

Se o vazamento d`água é conseqüente de má execução comprovada da obra , situando-se entre os vícios ocultos, será o construtor que responderá pelos reparos dentro do prazo de cinco anos, arcando, inclusive, com os prejuízos causados aos apartamentos A não impermeabilização de áreas comuns, pelo condomínio, de modo a propiciar infiltrações danosas ao patrimônio de um dos



condôminos ou de vários deles, obriga a que o condomínio responda pela indenização por danos causados.

## **INQUILINOS**

Qualquer pessoa que ocupe uma das unidades, no edifício em condomínio seja ela a proprietária da unidade, ou seu locatário, estará obrigada a observar às disposições da convenção e do regimento interno para uso, fruição e destino das unidades autônomas.

Se houver, portanto, um locatário causador de incômodo a seus vizinhos, caberá ao síndico providenciar para que sejam cumpridas as determinações e, na sua omissão, esse direito poderá ser exercido por qualquer condômino, que inclusive, tanto quanto o síndico terá o direito de tomar as medidas jurídicas pertinentes.

## **PARTICIPACÃO EM ASSEMBLEIAS**

O locatário poderá comparecer às Assembleias Gerais Ordinárias. Essas Assembleias deliberam sobre o orçamento das despesas do condomínio, que são de interesse direto também, de cada locatário, que responderá pela obrigação de pagá-las em razão do próprio contrato de locação.

O locatário poderá participar das discussões, já que tem interesse direito na previsão orçamentária.

Apesar do “caput” do artigo 24 da lei 4.591/64, preceituar que as deliberações tomadas serão por maioria dos presentes, o voto do locatário ficará sob a norma estatuída na Convenção do Condomínio, já que o §3º desse mesmo artigo especifica que: “Nas Assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e parte comuns, pertencentes a cada condomínio salvo disposição diversa na Convenção”.

## **DIREITO DE USO**

A princípio, o locatário tem os mesmos direitos de uso do condômino.

## **DESPESAS COM BENFEITORIAS**

Não têm o locatário obrigação no pagamento de despesas envolvendo benfeitorias nas partes comuns do edifício, as chamadas taxas extras. Tais despesas são de responsabilidade do condômino proprietário da unidade, objeto de locação.

## **RESPONSABILIDADE PERANTE O CONDOMÍNIO**

O proprietário da unidade locada, não obstante o contrato de locação continua responsável pelo pagamento das despesas de condomínio.

No que se refere a atos abusivos praticados pelo locatário, o condômino proprietário da unidade locada só é responsabilizado, se avisado pelo síndico sobre a(s) ocorrência(s)e com pedido de providências.

Quando o inquilino tiver reclamações a fazer, sobre o condomínio, não deve se dirigir ao síndico, mas sim ao proprietário da unidade locada que, como condômino, transmitirá ao Representante legal do condomínio o síndico.

Pode, entretanto, o inquilino ser eleito Síndico do Condomínio, mesmo sem possuir procuração da unidade a ele locada, desde que não haja proibição expressa na Convenção, vez que o § 4º, do artigo 22, da Lei nº4.591, de 16 de dezembro de 1964, é taxativo quando diz que o Síndico poderá ser pessoa física ou pessoa jurídica, condômino ou estranho ao Condômino.

## **ORÇAMENTO**

O Condomínio deve possuir uma peça orçamentária, estabelecida pela Convenção ou pela Assembléia Geral.

O orçamento deve ser atualizado anualmente, semestralmente, trimestralmente ou até mensalmente. Na época da inflação alta, é recomendável uma revisão de 3 em 3 meses.

O orçamento serve como parâmetro para o estabelecimento da receita a despesas e por consequência a indicação dos valores a serem cobrados mensalmente, a título de cotas condominiais.

Enumeramos a seguir, as principais Despesas Ordinárias que devem constar do orçamento.

- As relativas ao pagamento dos salários dos seus empregados e respectivos encargos sociais, tais como Previdência, FGTS, PIS, Férias, Décimo terceito Salário, etc.;
- As despesas relativas ao consumo de luz, força, água, esgoto, gás e telefone;
- As despesas com os contratos de conservação e manutenção de: elevadores, bombas, compactadores ou ensacadores de lixo, extintores de incêndio, aparelhos hidráulicos antenas coletivas interfones, portas de vidro, jardins, etc.;
- Os prêmios dos seguros contra incêndio, de responsabilidade civil dos elevadores e de acidentes de trabalho dos empregados;
- As despesas com a compra de materiais elétricos e de limpeza;
- As relativas à dedetização e desratização das partes comuns; as despesas com a limpeza e impermeabilização das caixas d'água ;
- As relativas à compra de uniformes para os empregados;
- As despesas a serem efetuadas com pequenos reparos na edificação;
- O “pró-labore” do síndico;
- A remuneração da administradora;
- As despesas com portes postais e material de expediente;

É recomendável a inclusão de uma verba para despesas eventuais não previstas no orçamento.

Visando uma análise mais detalhada das receitas e despesas, que serão discutidas durante a Assembléia Geral, lembramos que as sugestões elaboradas previamente pelo síndico, com a assessoria do Conselho Consultivo, sejam enviadas com antecedência para todos os condôminos, preferencialmente anexo a carta de Convocação para a Assembléia.

Um orçamento bem elaborado onde as previsões de despesas refletem o mais próximo da realidade, evita o desgaste de convocação de Assembléia Extraordinária a fim de serem aprovadas cotas extras para cobrir déficits do condomínio, acarretando um desequilíbrio no orçamento particular dos condomínios.



Ao encerrar este capítulo, queremos lembrar que não adianta a aprovação de despesas aquém da realidade principalmente em uma época inflacionária, evitando destrate a aprovação de taxas em novas Assembléias que serão convocadas para este fim.

## **PÁSSAROS**

Em se tratando de pássaros mudos ou pássaros de canto suave, admite-se sua presença em apartamentos, mesmo quando a convenção do condomínio exiba cláusula de proibição indiscriminada, já que tais pássaros não causam perturbações ao sossego dos vizinhos e nem lhes são prejudiciais à saúde ou segurança.

Tornando-se, contudo de pássaros de canto forte, tonalidade irritante, como arapongas, ferreiro, campeira, papagaios e outros de cantos similares, embora possam não ser nocivos, causam perturbação aos vizinhos, admitindo-se serem proibidos em apartamentos ou unidades autônomas em edifícios de condomínio.

## **PESSOAL**

A área de pessoal é sem sombra de dúvidas, a mais trabalhosa no condomínio, e por isso mesmo, recomendamos que o síndico recorra aos serviços qualificados de uma administradora ou administrador profissional para assessorá-lo nessa tarefa.

A consolidação das leis do trabalho regula o relacionamento entre o condomínio e seus empregados, sendo que o regime de trabalho dos vigias é regulado por legislação especial.

A admissão de um empregado (zelador, porteiro, vigia, jardineiro, garagista, etc;) deve preceder de um recrutamento, onde cada candidato preencha uma solicitação de emprego, onde constam os dados pessoais, empregos anteriores e fontes de informações.

O vínculo empregatício entre o condomínio e seus funcionários, começa com a assinatura da Carteira Profissional, pelo síndico ou por seu preposto e o registro em livro próprio ou em fichas.

Para maior precaução quanto a competência do candidato, o síndico ou preposto deve estabelecer um contrato de experiência que pode ser de 30 dias, renovando por igual período ou de 60 ou 90 dias diretos.

Recomendamos consultas à legislação específica.

## **PINTURA**

A decisão de investir na pintura do patrimônio condominial requer uma informação geral do que fazer, como fazer e por quanto fazer.

Freqüentemente, não só a boa vontade basta para atender as necessidades de reforma de prédio. É preciso saber escolher o melhor.

Um resultado negativo da ação do síndico pode lhe trazer injustas críticas. É por isso que se deve ter segurança no resultado dos serviços condominiais. O caso da reforma da fachada ilustra bem a consequência de uma opção desinformada, pois apesar do sistema de pintura adequado para construção civil ser relativamente simples, ele requer o conhecimento e utilização de técnicas que se atualizam a cada dia.

O mais aconselhável é a contratação de uma empresa especializada em pinturas e revestimentos.

## **PISCINAS**

A qualidade de água das piscinas é uma incógnita. Embora seus responsáveis assegurem que elas são de boa qualidade e estão livres de qualquer possibilidade de contaminação, não se sabe se elas representam ou não risco de saúde para os seus freqüentadores, pois em grande parte dos casos nunca passaram ou apenas esporadicamente são submetidas a exames bacteriológicos os únicos segundos os técnicos, capazes de garantir boa qualidade de água.

Focos em potencial de diversos tipos de doença de vinculação hídrica geralmente, as piscinas são tratadas pelo processo convencional de filtração da água, aspiração de sujeira e da gordura e com cloro e outros produtos químicos recomendados.

Dessa forma, com a chegada do verão, aumenta a freqüência de banhistas, e as condições de proliferação de microorganismo aquáticos e consequentemente, o risco de contaminação e doenças. E, apesar de não haver registro de casos de doença grave e comum, segundo os médicos, o aparecimento de manchas na pele dos banhistas, micoses, etc., provocada por fungos e bactérias. É um sinal evidente de que a água não está dentro dos padrões de balneabilidade, mesmo com uma aparência de estar normalmente limpa e cristalina. Para os médicos e sanitaristas o fato que elimina qualquer suspeita de contaminação da água é o exame e a análise biológica da água. Só esse exame pode livrar os freqüentadores de manchas de pele, e as micoses, que são doenças mais comuns. Todavia, a legislação, que tratar do assunto não prevê nem obriga a realização de tais exames. Os médicos acentuam que a cloração, quando bem feita acaba com os coliformes fecais, mas nem sempre representa a destruição de alguns tipos de vírus.

## **PROCURAÇÃO**

Os condôminos podem ser representados por procuradores nas Assembleias, devendo o instrumento conter o mandato com poderes especiais para essa representação.

A procuração deverá ter firma reconhecida.

Quando a Assembléia vai deliberar sobre alienação ou oneração de partes comuns, ou matérias que altere direitos reais dos condôminos, o mandato deve ser outorgado com a anuência do outro cônjuge, se o condômino outorgante for casado.

A legislação não cria limite quanto aos mandatos que podem ser outorgados a um mesmo procurador.

Prudente, por isso, que a convenção estabeleça um limite para o número de mandatos que poderão ser outorgados a um mesmo procurador, evitando assim, que interesses escusos possam ser defendidos por um procurador que detenha um grande número de procurações.

A procuração poderá ser por instrumento particular, salvo quando a lei estabelecer que para a matéria em deliberação deva ser em Forma Pública.

## MODELO

Pelo presente instrumento particular de mandato, eu....., proprietário(a) do aptº.....do condomínio do edifício.....nesta cidade, no .....constituo-me (minha) procurado(a) o (a) Srº... , CPF nº....residente e domiciliado(a) nesta cidade à ....., outorgando- lhes poderes para representar-se em todas as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do condomínio do edifício ....., podendo para tanto aprovar ou rejeitar contas, no todo ou em parte, apresentar proposições , contestar, acordar, discordar, transigir, votar e ser votado(a) discutir e aprovar ou não quaisquer orçamentos, assinar livros de atas e presenças, aprovar e assinar convenção de condomínio ou suas possíveis alterações, debater e resolver sobre quaisquer assuntos tratados nas Assembleias, e tudo o mais fazer para o bom desempenho do mandato, inclusive substabelecer, com ou sem reservas.

---, ----- de \_\_\_\_ de \_\_\_\_

## PRESTAÇÃO DE CONTAS

A Lei do Condomínio em seu artigo 12 estabelece que, "cada condomínio concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo fins prazos prevista na convenção, a quota-partes que couber em rateio".

O valor da cota condoninal responde a fração ideal de terreno de cada unidade, exceto se a convenção indicar um outro critério para o seu rateio. Os critérios mais usados para o estabelecimento das cotas são:

- Com base nas frações ideais do terreno.
- Divisão em partes iguais para todos os comunheiros;
- Divisão proporcional a área ocupada por cada unidade.

Apesar do primeiro e do terceiro critério serem semelhantes, não são iguais, porque nem sempre a fração ideal de terreno corresponde à metragem quadrada da área de ocupação da unidade.

Achamos o critério do rateio com base nas frações ideais como o mais justo, uma vez que aquele que possui uma parte maior do bem deve pagar proporcionalmente, mais do que aquele que possui uma menor parte.



As contribuições do condomínio são recebidas pelo síndico ou seu preposto e o condômino que não efetuar o pagamento no prazo estabelecido, estarão sujeito a multas e juros.

Conforme estabelece o §3º do artigo 12 da lei 4.591/64, que diz:

“O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa até 2% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional e de Economia, no caso de mora por período igual ou superior a sete meses”.

Um condômino, mesmo em atraso em suas contribuições condominiais, tem direito a votar na convenção e nas Assembléias.

Todos os condôminos são obrigados a contribuir para a realização de obras que interessem a estrutura integral da edificação ao do conjunto de edificações, desde que os respectivos orçamentos sejam aprovados por Assembléia Geral.

A forma de recolhimento das contribuições pode ser estabelecida livremente pelos condôminos, sendo o sistema mais usual, o recolhimento mensal.

Com base no orçamento previamente aprovado, o pagamento das cotas é feito antecipadamente. É com o dinheiro arrecadado no final de um mês que o condômino cumpre seus compromissos no mês subsequente.

Um condômino mesmo renunciando a seus direitos tais como: utilização de equipamentos (piscina, parque infantil, salão de festa, direito de voto nas Assembleias, etc.), não pode se prevalecer desse ato de renúncia, para deixar de efetuar o pagamento de suas contribuições para o condomínio.

#### **O ARTIGO 12, § 5º diz:**

“A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos”.

Alguns condôminos, por não se utilizarem de certos equipamentos, se acham no direito de não contribuírem proporcionalmente as frações ideais.

É o caso de proprietários de unidades térreas, que não usam os elevadores.



Acontece que os elevadores fazem parte do bem comum e a perfeita manutenção deles, valoriza o imóvel que beneficia a todos inclusive os proprietários de unidades térreas, a menos que a Convenção isente-os.

O síndico de edifício em condomínio está obrigado a prestar contas de sua administração a Assembléia Geral Ordinária dos condôminos.

Caso o síndico não preste contas de acordo com o que a lei estabelece, cabe aos condôminos reclamarem judicialmente, cabendo a Assembléia de condôminos eleger um síndico ad hoc., para a representação legal.

O síndico, quando destituído de suas funções por ato da Assembléia Geral Ordinárias ou Extraordinárias, deverá ter suas contas examinadas na própria Assembléia e eleito novo síndico, caberá a ele, como representante jurídico do condomínio, fazer a prestação de contas a Assembléia.

## **QUORUM**

A Convenção do condomínio, observando os dispositivos legais, poderá estabelecer o “quorum” que considera o mais apropriado para deliberar, aprovando ou reprovando, decisões que escapam dos atos simplesmente administrativos.

O “quorum” válido será sempre o fixado na convenção.

Os “quorum”, previstos na lei 4.591/64, que prevalecerão onde a convenção do condomínio silenciar são: Para aprovação da Convenção: 2/3 das frações ideais . Para deliberar sobre a reconstrução, sinistros ou se a construção for condenada pele autoridade pública - 2/3 das frações ideais.

Para deliberar em Assembléia convocada para destituição do síndico - 2/3 das frações ideais.

Para deliberar em Assembléia convocada para destituição do síndico - 2/3 dos condôminos presentes na Assembléia, salvo determinação diferenciada na Convenção.

Para Assembléia Geral Extraordinária, convocada por condôminos -1/4 no mínimo, do condomínio.



Para alteração da convenção - 2/3 das frações ideais, salvo se a convenção prever outro quorum.

Para casos de alienação, oneração ou concessão a terceiro, de parte de uso das coisas comuns, ou alterações de partes remanescentes do terreno -100% ou seja, a totalidade dos votos dos condôminos.

Para deliberação da ordem do dia maioria simples, ou seja, 50% + 1.

## **REGIMENTO INTERNO**

O Regimento ou regulamento interno é um detalhamento dos deveres e direitos dos condôminos.

Ele pode ser inserido na própria Convenção, ou ser regido separadamente. A vantagem de o regimento interno ser elaborado separadamente reside na facilidade de serem feitas alterações, sem que se precise alterar a convenção.

A convenção precisa de assinatura de 2/3 dos condôminos, enquanto o regimento interno pode ter um quorum de maioria simples, ou seja, 50% mais um, desde que seja especificado na Convenção. Recomendamos que cada condômino receba uma cópia de Regimento Interno, para maior conhecimento da vida em condomínio.

## **ROTEIRO DE ASSEMBLEIAS**

As Assembléias devem seguir um roteiro que ajudará a superar as dúvidas. Verifique-se antes, a regulamentação inserida na própria convenção do condomínio sobre a realização da assembléia geral, seja ela Ordinária ou Extraordinária.

Quase sempre a regulamentação é minuciosa. No geral, porém, e cumprindo expressos dispositivos da lei e da Convenção do Condomínio, o roteiro de qualquer das Assembleias é o que se segue, no passo a passo o que o ajudará a superar as suas dúvidas:

1. O síndico, e na sua falta, um membro do Conselho Consultivo, uns 30 minutos antes da hora fixada para Assembléia em primeira convocação, comparece ao



local designado para a Assembléia com o livro de presenças, com o livro de atas, a documentação administrativa e outro que se façam necessários, conforme a ordem do dia, entre as quais, necessariamente, um exemplar de jornal onde tenha sido publicado o Edital de convocação, se for o caso, e cópia da carta de convocação, com o respectivo protocolo de suas entregas e/ou remessa, já que nenhuma assembléia será legal sem a convocação de todos os condôminos e interessados.

2. No livro de presenças, o síndico ou quem fizer as suas vezes, fará o termo de abertura, para a coleta de assinaturas dos condôminos e de seus representantes legais mais ou menos nos seguintes termos:

"Termo de presença de condôminos e interessados, do edifício.....(nome do edifício),, localizado na .....(localização do condomínio) para a Assembléia geral .....(ordinária ou extraordinária).

Convocada para o dia .....de.....de 19....(dia ,mês e ano da assembléia ), em primeira convocação com o quorum mínimo de ....) o quorum fixado pela convenção ou lei ) e, em segunda convocação às ...horas (horário da segunda convocação), com ... (qualquer número ou quorum mínimo de .....o quorum fixado pela convenção ou lei).

3. O síndico, ou quem fizer a sua vez, fará a tomada das assinaturas de cada condômino, no livro de presença, pela ordem de chegada, ou de seus procuradores ou representantes legais.

4. Se houver o quorum mínimo exigido, o síndico, ou quem o substitua, instalará a Assembléia no horário de primeira ou segunda convocação e, se não houver quorum para nenhuma, registrará esse fato no livro de atas, recolhendo a assinatura dos presentes, suspendendo neste último caso a Assembléia por falta de quorum mínimo.

5. Havendo quorum, o síndico, ou quem o substituir, pedirá que os condôminos se acomodem e dirá que, com o quorum mínimo alcançado, a Assembléia se considera instalada, cabendo à casa escolher, entre os presidentes, o Presidente da Assembléia e o Secretário (ou apenas o presidente que, por sua vez designará o secretário, de acordo com o disposto na convenção).

6. Escolhido o presidente, por aclamação unânime ou por aclamação da maioria, o síndico lhe dará a posse da presidência, na mesa de trabalhos.

7. O presidente, assumindo a direção da assembléia, convidará um dos condôminos para secretariar a reunião, no caso da convenção não obrigar a que o secretário ou secretários sejam, também, escolhidos por aclamação dos condôminos.

8. O presidente determina ao secretário a proceder à leitura do edital de convocação, se houver publicado em jornal, e, necessariamente, a leitura da carta de convocação, destacando-se na leitura, a ordem do dia daquela Assembléia.

9. Lida à ordem do dia, o presidente submeterá cada um de seus itens à discussão e deliberação, com a tomada de números de voto favoráveis e contrários e, se for o caso, com a tomada de “declaração de voto” de qualquer condômino que queira fazê-lo.

10. O último item, da ordem do dia, são assuntos gerais de interesses dos condôminos, com questões de menor relevo ou, então, é palavra livre, para qualquer matéria de interesses.

11. Terminada a ordem do dia e utilizada ou não a palavra livre, pelos condôminos, se houver tempo (é preferentemente que haja esse tempo) o presidente suspenderá a reunião por uns 30 minutos ou menos ou mais, para que seja lavrada a ata da Assembléia ou, então designará que a ata seja lavrada posteriormente, com fundamento nos apontamentos feitos pelo secretário.

12. Se lavrada a ata no mesmo dia, o presidente reabrirá a reunião, determinando a leitura e aprovação da ata com as retificações que eventualmente se fizerem necessária: encerra-se a reunião.

13. Aprovada a ata, o presidente a assinará e, em seguida, a assinará também o secretário, e o presidente colocará à disposição dos demais condôminos que queiram assiná-la.

## **ROUBOS**

Se o assunto “Garagens” é polêmico, mais ainda são os roubos que nelas acontecem.



É muito comum o desaparecimento de objetos (rádios, pneus, etc) e até veículos, das garagens dos edifícios. A convenção deve ser clara quanto à forma de tratar o assunto.

A jurisprudência tem indicado que, nos casos em que o condomínio possui garagista ou cobra taxa autônoma de segurança de garagens, ele responde pelos danos ou furtos dos veículos ali estacionados.

Quando não há vigilância direta, a questão torna-se bastante complexa, razão porque recomendamos que a Convenção e o Regulamento sejam bastante claros, indicando em que casos o condomínio responderá pelos danos.

### **SALÃO DE FESTAS**

Os condomínios costumam cobrar uma taxa de uso desses equipamentos. A taxa varia entre 20 a 50% do valor do salário mínimo. O dinheiro extra ajuda na manutenção e reparos, já que essas áreas sofrem maior desgaste. O dinheiro serve também para caixinha dos funcionários, cobrirem gastos com água e luz, ou reforçar o fundo de reserva do prédio.

Não faz sentido, naturalmente limitar o acesso de visitantes a essas áreas. Mas deve se estabelecer horário de funcionamento para o salão de festas e evitar que perturbe os condôminos, especialmente os que moram nos andares mais baixos, se esse equipamento fica no térreo.

### **SEGUROS**

A responsabilidade da contratação do seguro do condomínio é do síndico.

O Art.13 da lei 4591/64, diz:

“Proceder-se-á ao seguro da edificação, neste caso discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e parte comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computado-se prêmio nas despesas ordinárias do condomínio”.

O seguro é obrigatório e feito até 120 dias a contar da data do “habite-se”, sob pena do condomínio ficar sujeito a multas.

Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 da edificação, os condôminos reunir-se-ão em Assembléia especial e deliberarão sobre a reconstrução ou venda do terreno e materiais, em quorum mínimo que represente metade mais um, das frações ideais do terreno.

Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

## **SÍNDICOS**

Serão eleitos na forma prevista na convenção, cujo mandato não poderá exceder a 2 anos, sendo permitida sua reeleição.

### **Competência**

Ao síndico, eleito na forma prevista na convenção de condomínio, compete:

- 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 pela lei 4.591/64, ou pela Convenção do Condomínio;
- b) Exercer a administração interna de edificação ou do conjunto de edificações, no que diz respeito 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 de Condomínio e o Regimento Interno;
- d) Impor as multas estabelecidas na lei, na Convenção ou no Regimento Interno do condomínio;
- e) Cumprir e fazer cumprir a convenção do condomínio e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembléia de condomínios;
- f) Prestar contas à Assembléia dos Condôminos;
- g) Manter guardado durante o prazo de cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio;
- h) Organizar o quadro de funcionários designando-lhes atribuições, deveres e obrigações;
- i) Admitir e demitir, punir e estabelecer salários para empregados;
- j) Contratar advogados, administradores, engenheiros, contadores e tudo que for necessário para a defesa dos interesses do condomínio;

- k) Ter sob guarda para transferência futura ao seu sucessor, todos os seus documentos, livros, valores, plantas, etc. de propriedade do condomínio;
- l) Cobrar as cotas condominiais aprovadas por Assembléia Geral;
- m) Receber e dar quitação em nome do condomínio;
- n) Movimentar contas bancárias;
- o) Elaborar o orçamento anual, juntamente com o Conselho Consultivo;
- p) Remeter mensalmente um resumo das receitas e despesas do condomínio, para todos os condôminos;
- q) Convocar as Assembleias gerais ordinárias e extraordinárias.

**OBSERVAÇÃO:** A figura do subsíndico, se prevista na Convenção, será eleita da mesma forma que do síndico e o mandato não poderá exceder de dois anos, sendo também permitida a reeleição.

A principal função do subsíndico é substituir o síndico em seus impedimentos eventuais, porque se o impedimento for definitivo, terá que ser convocada uma Assembléia Geral para eleger novo síndico.

### **REMUNERAÇÃO:**

A convenção pode prever 3 situações quanto à remuneração:

- a) O síndico não tem qualquer benefício;
- b) Fica isento das quotas condominiais ordinárias;
- c) Recebe um pró-labore mensal, fixado anualmente pela Assembléia Geral.

### **DESTITUIÇÃO:**

O síndico poderá ser destituído pela forma e sob as condições previstas na convenção, pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes em Assembléia Geral especialmente convocada para a sua destituição.

### **VAZAMENTOS**

Os constantes aumentos na conta de água causam grande impacto nas despesas do condomínio, obrigando os síndicos a reverem os valores das cotas condominiais.

Colaboram para agravar ainda mais este quadro, inúmeros vazamentos no interior das unidades e parte comuns, pois o hidrômetro marca toda entrada d'água.



Só uma manutenção de áreas na parte hidráulica pode resolver todos estes problemas.

Empresas especializadas constataram que de 20 a 30% dos imóveis apresentam vazamentos (válvulas de descargas, torneiras, rabichos, registros, chuveiros, aquecedores). Calculando-se que um apartamento possui de 25 a 30 possíveis pontos e multiplicando-se pelo número de unidades, encontra-se um elevado número de pontos onde ocorre.

Nos prédios mais antigos a probabilidade é muito maior. E quanto maior o número de apartamentos, pior o quadro.

Às vezes, por falta de condições financeiras momentâneas, dificuldade de encontrar um profissional que inspire confiança e até mesmo por falta de tempo, o problema não é sanada de imediato.

Não são identificados a olho nú, pois quando não se infiltram para os apartamentos inferiores, escoa-se essa água pela tubulação do esgoto. O síndico não tem como controlar ou saber em qual apartamento existe o problema. E os condôminos e inquilinos pelas razões já expostas não os eliminam. Além do aumento excessivo da conta da água, a bomba funcionando por mais tempo aumenta o consumo de força e diminui seu rendimento técnico e a durabilidade do seu motor e demais peças, obrigando a mais despesas. O síndico deve alertar os condôminos, através de circulares a respeito de vazamentos.

## **VISITANTES**

As visitas aos moradores das unidades autônomas sejam elas condôminos ou ocupantes sob locação, não poderão ser imediatas pelo zelador ou síndico, desde que não as impeça o próprio morador.

A administração, no caso de visitas, deverá restringir-se ao seu controle de identificação e de intercomunicação com o morador, para saber se deverá permitir a entrada da visita.

Mesmo a visita ocasional de clientes de profissionais liberais, para consultas eventuais, deverá ser admitida, uma vez que não se transforme a unidade de exercício profissional habitual.



Admite-se, inclusive, que se houver vaga na garagem de uso propriedade do morador, que o visitante, com autorização do morador, estacione o seu veículo na vaga de seu direito de propriedade ou direito de uso.

### **ZELADOR/MORADOR**

O apartamento destinado a zelador, consoante o disposto na convenção de condomínio, por força da própria convenção, será considerado área comum. Poderão os condôminos, a qualquer tempo, querer transformar esse apartamento em atividade privada e, para isso bastará a anuênciam da totalidade dos condôminos.

Igualmente poderá ocorrer que, dispondo o condomínio de uma unidade autônoma de propriedade do próprio condomínio, possam os condôminos querer transformá-lo em apartamento do zelador, passando-o para a qualidade de área comum.

Essa alteração exigirá da totalidade dos condôminos.