

Guia do Síndico

São Luiz

I M O B I L I Á R I A

A SÃO LUIZ CONDOMÍNIOS ESTÃO À SUA DISPOSIÇÃO

Prezado síndico, queremos, através deste guia e de nosso trabalho, facilitar-lhe a responsável função assumida. Procuramos abordar as mais diversas informações possíveis porque acreditamos que serão de grande utilidade. Persistindo qualquer dúvida, pedimos a gentileza do seu contato junto à Imobiliária São Luiz para podermos esclarecê-las.

Os condomínios são uma das razões de nossa existência. Trabalhamos com o intuito de sempre prestar um serviço melhor, colaborando para um estreitamento de nossas relações, visando uma maior qualificação de vida dos condôminos para que cada um ***sinta-se em casa!***



ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| APRESENTAÇÃO..... | 03 |
| INFORMAÇÕES IMPORTANTES..... | 04 |
| CONCEITUAÇÕES..... | 07 |
| CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO COLETIVO..... | 07 |
| CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO..... | 07 |
| ASSEMBLEIAS..... | 07 |
| REGIMENTO INTERNO..... | 08 |
| ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO..... | 08 |
| CONSELHO CONSULTIVO..... | 08 |
| ORÇAMENTO E DESPESAS..... | 09 |
| ORÇAMENTO..... | 09 |
| DESPESAS..... | 09 |
| PRESTAÇÃO DE CONTAS..... | 09 |
| QUEM PAGA O QUÊ?..... | 09 |
| OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRIBUTÁRIAS..... | 19 |
| DEPARTAMENTO DE PESSOAL..... | 21 |
| CONVENÇÃO COLETIVA DE TRABALHO..... | 21 |
| CONTRATO DE TRABALHO..... | 21 |
| FUNÇÕES DOS EMPREGADOS..... | 21 |
| REMUNERAÇÃO..... | 21 |
| JORNADA DE TRABALHO..... | 22 |
| HORAS EXTRAS..... | 22 |
| PARTICULARIDADES DA LEGISLAÇÃO..... | 22 |
| RECRUTAMENTO E SELEÇÃO..... | 22 |
| SAÚDE DO TRABALHADOR..... | 22 |
| SEGUROS..... | 23 |
| SEGURO OBRIGATÓRIO..... | 23 |
| SEGURO DE VIDA PARA EMPREGADOS..... | 23 |
| SEGURO RESPONSABILIDADE CIVIL..... | 23 |
| SEGUROS COM OUTROS TIPOS DE COBERTURAS..... | 23 |
| PREVENÇÃO E SEGURANÇA..... | 24 |
| PREVENÇÃO E SEGURANÇA..... | 24 |
| PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO..... | 24 |
| MEDIDAS DE SEGURANÇA..... | 24 |
| SEGURANÇA PATRIMONIAL..... | 24 |
| MANUTENÇÃO, LIMPEZA E ECONOMIA..... | 25 |
| MANUTENÇÃO PREDIAL..... | 25 |
| LIMPEZA..... | 25 |
| DESRATIZAÇÃO E DEDETIZAÇÃO..... | 26 |
| COLETA SELETIVA DE LIXO..... | 26 |
| ECONOMIA..... | 26 |
| A IMPORTÂNCIA DE CONTAR COM A SÃO LUIZ E EFICAZ CONDOMÍNIOS..... | 28 |
| A IMPORTÂNCIA DE CONTAR COM A SÃO LUIZ E EFICAZ CONDOMÍNIOS..... | 28 |
| AS VANTAGENS DE CONTAR COM A SÃO LUIZ E EFICAZ CONDOMÍNIOS..... | 28 |
| LEGISLAÇÃO..... | 29 |
| LEIS QUE TRATAM DO TEMA CONDOMÍNIO..... | 29 |

APRESENTAÇÃO

A Imobiliária São Luiz e o SECOVI/RS, do qual é associada, trazem ao Síndico o Guia de Orientação ao Síndico, uma publicação direcionada exclusivamente aos condomínios. A intenção é auxiliar, de modo objetivo e prático, a busca de soluções para inevitáveis problemas que surgem no dia a dia de um condomínio. Este manual contém informações sobre conceitos, orçamentos e despesas, obrigações sociais e tributárias, área de pessoal, seguros, prevenção e segurança, manutenção, administração e legislação, além de outros assuntos de interesse do condomínio. Através dele, o Síndico poderá dirimir suas dúvidas e alcançar melhores resultados em sua administração condominial, ensejando, ao mesmo tempo, uma melhor vida a todos os moradores. A Imobiliária São Luiz - auxiliar de administração condominial-, além de oferecer este guia, está à sua disposição para o esclarecimento de quaisquer dúvidas referentes ao seu condomínio.

Leandro Hilbk
Diretor

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Pensando em sua segurança e comodidade, informamos a metodologia de trabalho da administradora:

1- PAGAMENTO AOS FORNECEDORES:

1.1-As Notas Fiscais devem ser assinadas pelo Síndico e programadas antecipadamente para o pagamento. As mesmas devem ser entregues na administradora em tempo hábil, conforme orientação;

1.2- Os pagamentos das mesmas serão realizados na semana seguinte.

2- LEITURA DO GÁS: as informações referentes à leitura do gás mensal poderão ser informadas através do site www.saoluiz.com.br ou na administradora, em tempo hábil, conforme orientação, permitindo a cobrança destes valores na emissão do mês seguinte.

3- INADIMPLÊNCIA:

Conforme determinação do Síndico e/ou Convenção, o condômino inadimplente será encaminhado para o Departamento de Cobrança e, além das multas e correções, pagará os honorários advocatícios. Se o Síndico optar em retirar a cobrança, o condômino arcará com as despesas decorrentes.

- Confira algumas das vantagens e serviços oferecidos através do nosso site: www.saoluiz.imb.br
- Acesso à conta corrente do condomínio atualizada 24h p/ dia;
- Acesso à inadimplência atualizada do condomínio;
- Legislação vigente.

4- COMPETE AO SÍNDICO: diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores. Abaixo lembramos algumas manutenções obrigatórias:

| Manutenção | Vencimentos |
|----------------------------------|-------------|
| Alvará de Incêndio | |
| Certificação digital | |
| Extintores (recarga) | |
| Laudo da Marquise | |
| Limpeza da rede de esgoto/fossas | |
| Limpeza das caixas - d'água | |
| Limpeza de calhas | |
| Para - raio | |
| PCMSO | |
| PPRA | |
| Seguro Predial | |
| Transformador | |

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- **Funcionário sem vínculo:** o condomínio deve manter todo e qualquer funcionário registrado, independentemente do período e carga horária. O não cumprimento pode acarretar ao condomínio o pagamento de todo o período trabalhado e recolhimentos de encargos sociais com juros e correção monetária.

- **Trabalho nas férias:** O condomínio por lei pode abonar 10 dias de férias do funcionário. Este abono deve ser pago através da folha de pagamento. Se o condomínio mantiver o funcionário trabalhando no período proibido por Lei, o condomínio estará sujeito ao auto de infração e multa prevista na legislação.

- **Uso de EPI** (Equipamento de Proteção Individual): Todo funcionário deve usar EPI. É importante que o Síndico fique atento e, quando verificar que o funcionário não cumpriu com esta norma, deve imediatamente adverti-lo, conforme legislação vigente (CLT- Consolidação das Leis do Trabalho).

Importante: o único documento que comprova a entrega do equipamento de proteção individual é a ficha de entrega do EPI; portanto, o condomínio deve sempre entregar os equipamentos mediante a assinatura do empregado. Se os equipamentos forem entregues pela Empresa Auxiliar de Administração, esta já se encarrega da assinatura do documento. É este o único documento aceito pela Justiça do Trabalho.

- **Contribuição Sindical Patronal:** É devido que o condomínio pague, anualmente, 2 contribuições sindicais. A primeira se refere à Contribuição Sindical (Artigos 580/581/586 e 587 da Consolidação das Leis do Trabalho- CLT). Normalmente esta contribuição é calculada conforme o capital social da empresa, mas, no caso do condomínio, que não tem capital social, a contribuição é a menor da tabela. O respectivo recolhimento sempre se dá no início do ano, independentemente de o condomínio ter ou não empregados. A segunda contribuição chama-se Contribuição Assistencial Patronal e se refere ao acordo do dissídio da categoria dos funcionários. O pagamento desta contribuição se dá na metade de cada ano, após o acordo do dissídio da categoria, que é devido inclusive pelos condomínios que não têm funcionários. Este acordo é homologado junto ao Ministério do Trabalho.

- **Inscrição CNPJ:** Todos os condomínios independentemente de manter ou não empregados, deve ter a inscrição no CNPJ. Sem esta inscrição, o condomínio não poderá efetuar recolhimento das obrigações legais e fiscais a que está sujeito, ficando estes recolhimentos irregulares e o condomínio sujeito às penalidades da Lei.

- **Contratação de Empresas de Prestação de Serviços** contínuos de zeladoria, limpeza, portaria, reformas, pinturas e outros: O condomínio é sempre corresponsável pelo pagamento. Quando o Condomínio contratar serviços terceirizados de limpeza, zeladoria, portaria, pintura, reformas e outros, sugerimos: análise do contrato, observando se nele contém todas as cláusulas de obrigações ligadas à previdência social, trabalhista, tributária, entre outras.

Na contratação e antes dos pagamentos mensais, o contratado deve estar ciente de que estará apto a receber, se estiver cumprindo com as cláusulas contratuais, ou seja, deverá apresentar cópias dos seguintes documentos: guia de recolhimento de INSS (GPS, RE- Relação de empregados que executam os serviços no condomínio, constando todos os dados cadastrais (nome completo, cargo, salário), guia da SEFIP, GFIP, DARF e Protocolo de Conectividade Social). Tratando-se de empresas enquadradas no Simples Nacional, o fornecedor deverá apresentar, além da documentação acima citada, a declaração de Simples Nacional, constando o anexo em que está enquadrada.

- **Retenção de Seguridade Social- 11%:** Ordem de Serviço 209, da Previdência Social: determina que as empresas devam apresentar mensalmente junto com a Nota Fiscal: quando houver a retenção de 11% referente ao INSS, GFIP-Guia de Recolhimento do FGTS, SEFIP- Relação dos funcionários registrados, GPS-Guia de Recolhimento do INSS por tomador do serviço, ou seja, por condomínios. Sem estes documentos, que são obrigatórios, a lei não estará sendo cumprida e o condomínio, frente à Previdência Social, é o responsável. Informamos que a contratação de serviços de Cooperativas não poderá ser contínua, pois pode dar margem à reclamatória trabalhista, no sentido de buscar vínculos com a empresa; mas para trabalhos eventuais, não há restrições, desde que a Cooperativa seja legalmente constituída. A lei da Seguridade Social determina que a empresa contratante, no caso o condomínio, deve recolher 15% sobre o valor dos serviços. Tratando-se de empresas enquadrada no Simples Nacional, o fornecedor deverá apresentar além da documentação acima citada, a declaração de Simples Nacional, constando o anexo em que está enquadrada. Haverá a obrigatoriedade da retenção de INSS de 11% somente para as empresas enquadradas no anexo IV.

- **Serviços Autônomos:** Se o condomínio contratar uma prestação de serviço autônomo, o pagamento deve ser feito através de RPA (Recibo de Pagamento a Autônomo), onde haverá o desconto de 11% referente ao INSS, que será cobrado sobre o valor bruto do serviço, e descontado do valor final pago ao prestador. Além disso, o condomínio deve recolher, a título de INSS, o valor correspondente a 20% sobre o valor do serviço pago, sendo esta despesa do condomínio. Esta retenção deve ser feita ainda sobre honorários do Síndico e valor de isenção de cota condominial. Além da retenção de INSS, poderá haver retenção de ISSQN e/ou IRF, dependendo do tipo de serviço prestado.

- **Retenção de ISSQN:** deverá ser retido para pagamento posterior para crédito da Prefeitura, de acordo com o percentual da cidade onde o serviço foi prestado. A alíquota tem variações de acordo com o tipo do serviço executado.

CONCEITUAÇÃO

CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIOS COLETIVOS

A palavra Condomínio significa “propriedade comum”. Na prática, é um conjunto de direitos e obrigações decorrentes da propriedade exclusiva que possui pessoa física ou jurídica, de uma ou mais unidades de apartamentos, lojas, conjuntos, salas, andares, boxes de estacionamento, em um mesmo prédio, em copropriedade com outra(s) pessoa(s), sobre o terreno, onde a cada unidade é atribuída uma fração ideal. Copropriedade esta que se estende às fundações, paredes-mestras, teto e às partes de uso comum de um mesmo prédio.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

É um documento que contém um conjunto de normas que, com a anuência de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos proprietários, promitentes compradores ou cessionários das frações ideais que compõem o condomínio, estabelece os direitos e deveres dos proprietários, ou seja, é lei entre os condôminos daquele condomínio, inclusive para os que compõem o 1/3 (um terço) que eventualmente não tenham assinado a Convenção. Para que a Convenção possa ser oponível contra terceiros, a mesma deverá ser registrada no Cartório de Registros de Imóveis. Os principais itens que a Convenção aborda são:

- a) A discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de uso comum, com especificações das diferentes áreas;
- b) O modo de usar as coisas e serviços comuns;
- c) As formas de contribuições para despesas e aprovações das contas;
- d) O modo de escolha e destituição do Síndico e do Conselho Consultivo fiscal e, facultativamente, de um subsíndico;
- e) As atribuições do Síndico, além das legais;
- f) A definição da natureza gratuita ou remunerada das funções do Síndico;
- g) O modo e o prazo de convocação para as Assembleias Gerais;
- h) A forma de alteração da Convenção, que também exige a aprovação de 2/3 dos condôminos;
- i) O “quórum” para os diversos tipos de votação;
- j) A forma e o “quórum” para as alterações de Convenção;
- k) A forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) Certas proibições, como alteração de fachada e utilização das unidades, contrariando a finalidade do prédio.

ASSEMBLEIAS



Nas Assembleias, são debatidos e decididos os principais assuntos de interesse do condomínio. São dois os principais tipos de Assembleia:

a) Assembleia Geral Ordinária:

Obrigatória por lei, deve ser realizada anualmente, convocada pelo Síndico, na forma prevista pela Convenção.

b) Assembleia Geral Extraordinária:

Pode ser convocada pelo Síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo, do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Para cada Assembleia é necessária uma ata, contendo os seguintes itens:

- | | |
|--|---|
| a) Dia, mês, ano e hora da Assembleia por extenso; | e) Pessoa que secretariou os trabalhos; |
| b) Local da realização da Assembleia; | f) Ordem do dia; |
| c) Identificação dos condôminos presentes; | g) Deliberações; |
| d) Presidência dos trabalhos; | h) Encerramento. |

PLANEJAMENTO E CONDUÇÃO DE ASSEMBLEIAS

O Síndico deverá planejar e discutir previamente, com o Conselho Consultivo, o conteúdo da Assembleia; ter sempre em mãos a Convenção para eventuais consultas; a presidência da Assembleia deverá conduzi-la de modo objetivo, evitando o desvio dos assuntos pautados.

REGIMENTO INTERNO

O Regimento Interno do Condomínio, se não estiver incluído na Convenção, deverá ser aprovado pelo quórum definido pelo Código Civil. Forma o Regimento Interno o conjunto de regras e normas que vão detalhar as especificidades de cada prédio. O Regimento Interno determina regras de convivência e bem-estar entre os condôminos, disciplinando, por exemplo, o uso das áreas comuns e os procedimentos cotidianos daquele condomínio específico, como: - disciplina de utilização de elevadores, uso da piscina, horário para obras e mudanças, etc.

ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO

Na administração de um condomínio, o Síndico é de extrema importância. Ele tem por dever administrar o condomínio de acordo com a Lei, a Convenção e o Regimento Interno. Normalmente, o Síndico é eleito entre um dos condôminos, mas nada impede que o cargo seja ocupado por pessoa física alheia ao condomínio.

A Lei de Condomínios define algumas atribuições e responsabilidades do Síndico:

Funções e deveres do Síndico - art. 1.348

Art. 1.348. Compete ao Síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a Convenção, o Regimento Interno e as determinações da assembleia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do Síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da Convenção.

CONSELHO

Ao Conselho, segundo a Lei, compete dar parecer sobre as contas do Síndico. Normalmente, na forma determinada na Convenção, nos mesmos critérios de escolha do Síndico, será eleito o Conselho fiscal.

ORÇAMENTO E DESPESAS

ORÇAMENTO

Todo o Condomínio deve aprovar na Assembleia Geral Ordinária anual, a sua Previsão Orçamentária, da qual constará cada item de despesa e o montante mensal a ser dispendido. É com base no montante mensal da despesa que é realizado o rateio e obtida a cota de condomínio.

DESPESAS

São os gastos de um condomínio. Normalmente, eles são divididos em dois grupos. O primeiro deles é composto pelas Despesas Ordinárias. Por serem rotineiras e necessárias à manutenção do condomínio, são elas que fazem parte da previsão orçamentária, englobando, geralmente, os seguintes itens:

Pessoal: salários, horas extras, adicionais, férias, 13º salário e rescisões contratuais de trabalho.

Encargos sociais: INSS, FGTS, PIS.

Consumo: água, luz, gás e telefone.

Manutenção/conservação: limpeza, elevadores, bombas, portões automáticos, interfones, piscina, jardim, antena coletiva e recarga de extintores.

Administrativas: honorários de administração, impressos, fotocópias de documentos, correio, material de expediente e outros.

Materiais: produtos para limpeza, peças de reposição, jardinagem e uniformes.

Seguros: contra incêndios e de responsabilidade civil, roubo e obrigatório dos funcionários.

Já o outro grupo é composto pelas Despesas Extraordinárias. Estes são aqueles gastos imprevistos e, também, os gastos com benfeitorias, ambos nas áreas de uso comum. A título de exemplificação, mencionamos os seguintes casos de despesas extraordinárias:

Emergenciais: vazamentos, entupimentos, quebra de bombas -d'água, elevadores e demais equipamentos.

Benfeitorias: Obras que acresçam valores ao imóvel.

PRESTAÇÃO DE CONTAS

É recomendável que, mensalmente, todos os condôminos recebam do Síndico, ou da administradora auxiliar do condomínio, um demonstrativo de receitas e despesas do condomínio, contendo o máximo de informações possíveis. Igualmente, o Síndico deverá prestar contas à Assembleia dos condôminos, anualmente, ou sempre que solicitado.

GUARDA DE DOCUMENTOS

Os documentos de um condomínio, como Convenção, Regimento Interno e respectivas atualizações, Livros de Atas e Livro de Presenças devem ser guardados indefinidamente passando de síndico para síndico. Os demais comprovantes de despesas e receitas deverão ser arquivados por um período mínimo de 5 (cinco) anos. Já os comprovantes relativos aos empregados (fichas de registro, folhas de pagamento, guias de recolhimento - INSS, FGTS e outros) deverão ser guardados por 30 (trinta) anos.

QUEM PAGA O QUÊ?

Seguidamente os síndicos são consultados por inquilinos e proprietários quanto à competência de pagamento de determinada despesa condominial. Com o objetivo de facilitar as respostas a esses questionamentos, fornecemos a seguir uma relação detalhada das principais despesas de um condomínio, discriminando as que são de responsabilidade dos inquilinos e a dos proprietários.

| DESPESAS | | PROP. | INQ. |
|--------------------------|---|-------------|--------|
| AÇÃO JUDICIAL | Pagamento de ações judiciais movidas contra o Condomínio (estudar caso a caso). | X | X |
| AÇÃO TRABALHISTA | Verba destinada para atender com reclamações trabalhistas e encargos (estudar caso a caso). | X | X |
| ÁGUA | COLUNA - verba destinada para conserto ou substituição da coluna água quente ou fria | X | |
| | CONSUMO - cobrança em separada das taxas d'água | | X |
| | EXCESSO - cobrança em separada de excesso de uma unidade | | X |
| | QUENTE - cobrança individual ref. consumo quente. | | X |
| ANTENA COLETIVA | - aquisição | X | |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção - pequenos reparos | | X X |
| ANTENA PARABÓLICA | - aquisição | X | |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção - pequenos reparos | | X X |
| BAR | - construção - reformas - aquisição de móveis e utensílios | X X X | |
| | CONSERVAÇÃO - pequenos reparos, inclusive dos móveis e utensílios. | | X |
| BENFEITORIAS/ PRÉDIOS | - inovações ou benfeitorias extras, acréscimos ou alterações nas coisas de uso comum. | X | |
| BOMBAS | - aquisição ou instalação | X | |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção | | X |
| | - pequenos reparos | | X |
| | - reboinagem | | X |

| DESPESAS | | PROP. | INQ. |
|-----------------------------------|---|-------------|----------------------|
| CAIXAS - D'ÁGUA | - impermeabilizações - reformas CONSERVAÇÃO - limpeza - boia - registro - tampas | X X | X X X X |
| CAIXAS GORDURA | - substituição - reformas CONSERVAÇÃO - limpeza - desobstrução - pequenos reparos | X X | X X X |
| CALÇADA | - despesas com reformas e consertos calçadas do prédio | X | |
| CALDEIRA | - aquisição - reformas CONSERVAÇÃO - manutenção - pequenos reparos | X X | X X |
| CALEFAÇÃO | CALEFAÇÃO | | X |
| CALIÇA/ REMOÇÃO | - despesa com remoção de entulhos e caliça de obras (estudar caso a caso) | X | X |
| CALHAS | - despesas com reformas, substituição de calhas e condutores - limpeza | X | X |
| CANCHA ESPORTE | - construção - reformas - aquisição de equipamentos CONSERVAÇÃO - manutenção - pequenos reparos - aquisição de acessórios e utensílios USO - taxa de utilização da cancha de esportes | X X X | X X X X |
| CHAMADA EXTRA CONFORME ASSEMBLEIA | - cobrança de verba estabelecida em Assembleia que não tenha título específico (estudar caso a caso) | X | X |

| DESPESAS | | PROP. | INQ. |
|---------------------------------|---|------------------|-------------|
| CHAMADA EXTRA CONFORME CIRCULAR | - cobrança de verba autorizada pela Administração do Condomínio que não tenha título específico (estudar caso a caso) | X | X |
| CHAVES | - despesas com confecção de chaves e troca de segredo. | | X |
| CHURRASQUEIRA | - construção - reformas - aquisição de móveis e utensílios - pintura externa | X X X X | |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção - pintura interna - pequenos reparos | | X X X |
| | USO - taxa utilização da churrasqueira | X | X |
| CUSTAS JUDICIAIS | - pagamento de custas judiciais (estudar caso a caso) | X | X |
| DÉCIMO TERCEIRO SALÁRIO | - pagamento de décimo terceiro salário aos funcionários | | X |

| | | | |
|--------------------|---|---|--------|
| DEDETIZAÇÃO | - despesas com dedetização das áreas de condomínio | | X |
| DESPEZA DE PESSOAL | - cobrança em separado de despesas com salário/encargos dos funcionários | | X |
| DESPESAS INICIAIS | - recursos para atender despesas ordinárias, antes da aprovação da previsão orçamentária. | | X |
| DISJUNTOR GERAL | - aquisição | X | |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção - pequenos reparos | | X X |

| DESPESAS | | PROP. | INQ. |
|------------------|---|--------|-------------|
| ELÉTRICA | REFORMA DA REDE - despesas relativas à reforma da rede elétrica do prédio. | X | |
| | MEDIDORES - reforma ou troca do quadro de medidores | X | |
| ELEVADORES | - substituição de cabos, portas ou de cabines. - reformas | X X | |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção - pequenos reparos | | X X |
| ENCARGOS SOCIAIS | ATRASSO -cobrança de encargos sociais em atraso (estudar caso a caso) | X | X |
| ENERGIA SOLAR | - aquisição - reformas | X X | |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção - pequenos reparos | | X X |
| ESCADA ROLANTE | - aquisição - reformas | X X | |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção - pequenos reparos | | X X |
| ESGOTOS | - reformas | X | |
| | DESOBSTRUÇÃO - limpeza - desobstrução | | X X |
| EXTINTORES | - aquisição | X | |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção - recarga - reteste | | X X X |
| FACHADA | - despesas com reformas da fachada do prédio | X | |
| FECHADURAS | - despesas com troca de fechaduras | X | |

| DESpesas | | PROP. | INQ. |
|-----------------------|--|--------|--------|
| FÉRIAS | - pagamento de férias a funcionários | | X |
| | SUBSTITUIÇÃO - cobrança em separado da substituição quando das férias dos funcionários | | X |
| FUNDO OBRAS | - fundo aprovado em assembleia para atender despesas com obras futuras ou aprovadas | X | |
| FUNDO REFORMA | - fundo aprovado em assembleia para reformas futuras no prédio | X | |
| FUNDO DE RESERVA | - fundo estipulado em convenção e/ou assembleia para fazer frente a despesas emergenciais | X | |
| | DIFERENÇA - diferença fundo aprovado em Convenção e/ou assembleia | X | |
| | REPOSIÇÃO - reposição do fundo de reserva utilizado (estudar caso a caso) | X | X |
| GÁS | BOTIJÃO - despesas com aquisição de botijões de gás | X | |
| | CENTRAL - despesas com instalação e reformas na rede de gás | X | |
| | CONSUMO - consumo de gás individualizado no mês | | X |
| | CONSUMO INICIAL - cobrança de gás da unidade para aquisição inicial | | X |
| | DIFERENÇA - diferença de gás | | X |
| GERADOR | - aquisição - reformas | X X | |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção - pequenos reparos | | X X |
| GRADES | - despesas com colocação | X | |
| | CONSERVAÇÃO - pintura e manutenção | | X |
| GRATIFICAÇÃO DE NATAL | - gratificação de natal para funcionários e servidores. | | X |

| DESPESAS | | PROP. | INQ. |
|--------------------------|---|-------------|-------------|
| HALL DE ENTRADA | - reformas - decoração - aquisição de móveis e utensílios | X X X | |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção - pequenos reparos, inclusive dos móveis - pintura | | X X X |
| HIDRÁULICA/ REFORMA | - verba aprovada para reforma da rede hidráulica do prédio e conserto de vazamentos. | X | |
| IMPERMEABI - LIZAÇÃO | - caixa - d'água - terraço da cobertura - marquise | X X X | |
| IMPOSTO PREDIAL | - cobrança imposto predial de unidades autônomas | X | X |
| | GARAGEM - cobrança imposto predial da garagem coletiva ou individual. (depende do que estiver no contrato) | X | X |
| INDENIZAÇÃO EMPREGADO | - despesas com rescisão de contrato de trabalho (estudar caso a caso) | X | X |
| INSALUBRIDADE | -cobrança de custos com insalubridade pagos a funcionários. | | X |
| JARDIM | - reformas | X | |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção | | X |
| LAVANDERIA | - reformas - aquisição de equipamentos | X X | |
| | USO - taxa de utilização lavanderia | | X |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção - pequenos reparos | | X X |
| LUZ | CONSUMO - cobrança em separado do consumo de luz | | X |
| | EMERGÊNCIA - aquisição - reformas | X X | |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção - pequenos reparos | | X X |
| MARQUISE | - despesas com reformas da marquise - laudo de marquise | X X | |

| DESPESAS | | PROP. | INQ. |
|--------------------|--|---------------------|------------------|
| MINUTEIRA | - aquisição CONSERVAÇÃO - manutenção - pequenos reparos | X | X X |
| MULTA CONVENCIONAL | - cobrança de multas impostas pela Convenção INFRAÇÃO REGULAMENTO - multas impostas a condôminos por descumprimento do regulamento interno | X X | X X |
| OBRAS | -verba aprovada em assembleia para atender despesas com obras gerais. | X | X |
| PEQUENOS REPAROS | - cobrança de pequenos consertos efetuados em área comum | | X |
| PINTURA | INTERNA - pintura interna das áreas condominiais FUNDO PINTURA INTERNA - verba aprovada em assembleia para futuras pinturas internas no prédio COMPLEMENTAÇÃO PINTURA INTERNA - despesas com complementação pintura interna EXTERNA - verba aprovada em assembleia para pintura externa no prédio FUNDO PINTURA EXTERNA - verba aprovada em assembleia para futuras pinturas externas no prédio COMPLEMENTAÇÃO PINTURA EXTERNA - verba aprovada para complementação pintura externa | X X X | X X |
| PISCINA | - aquisição de filtro e bomba - construção - reformas CONSERVAÇÃO - manutenção - pequenos reparos - produtos químicos - aquisição e manutenção de acessórios | X X X | X X X X |
| PLAY-GROUND | - construção - aquisição de equipamentos - reformas CONSERVAÇÃO - manutenção - pequenos reparos, inclusive dos equipamentos. | X X X | X X |

| DESPESAS | | PROP. | INQ. |
|---------------------------|--|------------------|-------------|
| PROPAGANDA | - verba para custeio de publicidade promocional do prédio | | X |
| RECUPERAÇÃO DÉFICIT | - falta de numerário em caixa em virtude de insuficiência de receita ordinária | | X |
| RECUPERAÇÃO SALDO DEVEDOR | - recuperação saldo devedor provocado por gastos diversos (estudar caso a caso) | X | X |
| REFORÇO DE CAIXA | - previsão de insuficiência de numerário em caixa para fazer frente às despesas ordinárias | | X |
| SALA DE JOGOS | - construção - reformas - aquisição de equipamentos | X X X | |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção - pequenos reparos, inclusive dos móveis e utensílios. | | X X |
| SALÃO DE FESTAS | - construção - reformas - aquisição de móveis e utensílios - pintura externa | X X X X | |
| | USO - taxa de utilização do salão de festas | | X |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção - pintura interna - pequenos reparos, inclusive dos móveis e utensílios. | | X X X |
| SAUNA | - construção - reformas - aquisição de móveis e utensílios | X X X | |
| | USO - taxa de utilização dos serviços de sauna | | X |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção - pintura interna - pequenos reparos, inclusive dos móveis e utensílios | | X X X |
| SEGURO | INCÊNDIO - seguro obrigatório conforme Lei 10.406/02 artigo 1346 | | X |
| SERVIÇOS | AUDITORIA - despesas com custas e honorários de auditoria (estudar caso a caso) | X | X |

| DESPESAS | | PROP. | INQ. |
|---------------|--|-------------|----------------------------|
| SISTEMAS | ALARME DE INCÊNDIO - aquisição - reformas | X X | |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção - pequenos reparos - laudo vistoria - reformas - mangueiras - hidrantes - baterias | | X X X X X X |
| | ADMINISTRAÇÃO - cobrança em separado da taxa de administração do condomínio | | X |
| | ESTACIONAMENTO - taxa cobrada de condôminos ou locatários que utilizam estacionamento do condomínio | | X |
| | MUDANÇA - cobrança de taxa mudança | | X |
| | USO ÁREA CONDOMÍNIO - cobrança de taxa pelo uso de área condominial | | X |
| | ALUGUEL - cobrança de taxa pelo uso do telefone | | X |
| TELEFONE | CABO - instalação ou substituição de cabo telefônico | X | |
| | LIGAÇÃO -ressarcimento de ligações telefônicas efetuadas pelo usuário. | | X |
| TELHADO | - verba aprovada para atender despesas com consertos e reformas no telhado | X | |
| TERRAÇO | - verba aprovada para atender despesas com conserto reforma do terraço | X | |
| TERRENO | - despesas de aquisição, manutenção de terreno. | X | |
| TOLDO | - despesas com aquisição - instalação | X X | |
| | CONSERVAÇÃO - manutenção | | X |
| TRANSFORMADOR | - aquisição - substituição - reformas | X X X | |
| | CONSERVAÇÃO - m a n u t e n ç ã o - pequenos reparos - laudo/manutenção | | X X X |

| DESPESAS | | PROP. | INQ. |
|-----------------|---|-------|------|
| VIDROS | SUBSTITUIÇÃO - manutenção | | X |
| VIGILÂNCIA | - cobrança em separado de despesas com vigilância | | X |
| VISTORIA/ LAUDO | LAUDO/VISTORIA - despesas com laudos de vistoria solicitados por órgãos governamentais ou outro | X | |
| | OBRAS - despesas com obras para atender à exigência de laudos de vistoria | X | |

OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRIBUTÁRIAS

O condomínio possui obrigações sociais e tributárias. A seguir listamos algumas destas obrigações, periodicidade, prazos, estimativa percentual das mesmas e outras informações.

| OBRIGAÇÃO | PERIODICIDADE | PRAZO | OBSERVAÇÕES |
|--|-------------------------------------|---|--|
| Cadastro de empregados admitidos e subseqüente Demitidos (CAGED) | mensal | até o dia 7 do mês | |
| Contribuição patronal do condomínio "capital social" | anual | até 30/01 de cada ano | Deve ser recolhida para o SECOVI/RS |
| Contribuição sindical do condomínio | anual | Quando sai dissídio da convenção coletiva | Deve ser recolhida para o SECOVI/RS |
| Contribuição sindical de empregados | anual | abril | A retenção deverá ser feita por ocasião do pagamento dos salários dos empregados referente ao mês de março e repassado ao sindicato representante dos empregados |
| Contribuição assistencial de empregados | Definida em assembleia da categoria | Definido em assembleia | Estabelecida em dissídio coletivo na data base da categoria |

| OBRIGAÇÃO | PERIODICIDADE | PRAZO | OBSERVAÇÕES |
|---|--|---|---|
| Contribuição sindical (para novos empregados) | Descontado no mês de admissão repassar para o sindicato dos empregados | No mês subsequente ao de retenção | Desde que não tenha sido feito o desconto em outros empregos no ano corrente |
| Décimo 13º salário | anual | 1ª parcela até 15/11 2ª parcela até 15/12 | No mês de janeiro o empregado pode solicitar a antecipação da 1ª parcela para receber junto com as férias concedidas entre fevereiro a novembro |
| Férias | anual | Até 12 meses após um ano de serviço para o mesmo empregador | Acrescentar 1/3 da remuneração total devida de férias |
| FGTS | mensal | Até dia 07 do mês subsequente | 8% sobre remuneração com recolhimento em conta vinculada da CEF |
| Folha de pagamento de autônomos (inclusive Síndico) | mensal | SEFIP | |
| Folha de pagamento de empregados | mensal | Até 5º dia útil do mês subsequente | |
| Imposto de renda na fonte | mensal | 20 de cada mês | Retenção deve ser feita conforme tabela da Receita Federal |
| PIS | mensal | Até o dia 20 do mês subsequente | 1% sobre a folha de pagamento |
| Previdência Social | mensal | Até o dia 20 do mês subsequente | Inclusive contribuição de autônomos e síndicos |
| Relação anual de informações salariais (RAIS) | anual | Fevereiro ou março | |
| Seguro de vida dos funcionários | mensal | | Previsto em dissídio coletivo |

DEPARTAMENTO DE PESSOAL

CONVENÇÃO COLETIVA DE TRABALHO

Além dos direitos dos trabalhadores, contidos no artigo 7º da Constituição Federal e na CLT (Consolidação das leis trabalhistas), existem, ainda, aqueles mencionados na Convenção Coletiva de Trabalho. Essa Convenção é firmada anualmente, entre os Sindicatos representantes dos Empregados em Edifícios (SINDEF), no Rio Grande do sul e o Sindicato dos Empregadores (SECOVI/RS), que representa os condomínios.

Assim sendo, todos os anos, representantes dos empregados e dos empregadores desenvolvem negociações em torno de salários e vários outros aspectos econômicos e sociais. Através de diversas reuniões, que contam com a participação de empresários, advogados, economistas, síndicos e outros representantes, é feita a busca de um Acordo Coletivo. Se o acordo for alcançado, é registrado na Delegacia Regional do Trabalho e, automaticamente, transforma-se em norma para ambas as partes. Não havendo acordo, é iniciado um processo (Dissídio Coletivo) que será apreciado pela Justiça do Trabalho.

Depois de julgado, o cumprimento do Dissídio coletivo é obrigatório tanto para patrões (no caso os condomínios) quanto para os empregados. É bom lembrar que todo este envolvimento, reuniões, análises, eventuais discussões judiciais, contestações e divulgação das conclusões, apesar de ser interesse de todos os condomínios, não implicam a participação direta de síndicos ou de condôminos. Esta é de responsabilidade exclusiva do Sindicato patronal e empregados, também uma das razões prioritárias de sua existência.

DIVULGAÇÃO DE ACORDOS OU DISSÍDIOS

Após cada Acordo ou Dissídio coletivo, o SECOVI/RS imprime Circulares Informativas, as quais são enviadas a todos os condomínios. Sempre que houver necessidade, basta acessar o site (SINDEF – www.sindef.com.br).

CONTRATO DE TRABALHO

É um contrato firmado entre o condomínio e cada um de seus empregados. Dito contrato deve ser feito sempre por escrito e com o respectivo registro na Carteira Profissional do empregado. É importante ressaltar que mesmo o Contrato de Trabalho Verbal (sem registro) gera obrigações ao Empregador. Cabe ao Ministério do Trabalho, por suas Delegacias Regionais, realizar a fiscalização das relações de trabalho.

REGISTRO DE EMPREGADO

O Registro de Empregado é obrigatório, antes do início das atividades, na Carteira Profissional de cada trabalhador. O empregador infrator ficará sujeito a ser multado pelo Ministério do Trabalho.

FUNÇÕES DOS EMPREGADOS

Os síndicos e condôminos devem ter conhecimento de que, quando da contratação dos empregados do condomínio, podem lhes atribuir mais de uma atividade, desde que expressa no contrato de trabalho. Explicamos: quando se contrata um zelador, é possível ajustar que dentre suas atribuições também esteja incluído o serviço de cuidar dos jardins do prédio; limpeza das escadas, etc.

Inexistem atribuições pré-determinadas para as funções comumente utilizadas em condomínios (zelador, ascensorista, faxineira, porteiro ou garagista). As partes, empregado e condomínio, é que têm liberdade para avençar as condições que regerão o contrato de trabalho, dentro dos limites legais.

Este é um dos motivos pelos quais ressaltamos que o momento da contratação de um empregado exige cautela. O contrato de trabalho ajustado deve ser completo e deve especificar de forma clara e indiscutível as atribuições do empregado. Entretanto, alertamos para o fato de que nos contratos de trabalho em vigor, qualquer modificação no que concerne às atribuições dos empregados pode vir a acarretar em alteração contratual e acréscimo salarial.

REMUNERAÇÃO

Quando da contratação de um empregado, o condomínio deve observar o piso salarial, o qual atribui o valor mínimo de remuneração dos integrantes da categoria profissional.

Respeitado o valor mínimo estabelecido no Dissídio Coletivo da Categoria, as partes estipulam o salário correspondente às atribuições do trabalhador. Ressaltamos que deve ser respeitada a equiparação salarial, isto é, ao empregado que exerce a mesma função de outro admitido há menos de dois anos, é garantido o mesmo salário.

Como foi explicado, no item Convenção Coletiva de Trabalho, o SECOVI/RS é o Sindicato que tem poderes legais para negociar pisos salariais e demais cláusulas sociais e econômicas com os sindicatos de empregados de edifícios em condomínios (SINDEF). A Circular Informativa, contendo as cláusulas do acordo ou dissídio, enviada anualmente a todos os condomínios, pode fornecer uma estimativa para que os síndicos possam estabelecer valores, tendo como base o piso salarial (valor mínimo para cada função) e demais condições do condomínio e da pessoa contratada.

DATA DE PAGAMENTO E REAJUSTE SALARIAL

O salário dos empregados deve ser pago até o quinto dia útil de cada mês vencido. Sendo que os sábados são considerados dias úteis. Já o reajuste salarial, concedido fora da data-base de cada categoria, exceto decorrentes de promoção, recomenda-se, seja registrado como antecipação espontânea compensável, para salvaguardar o condomínio quanto aos reajustes futuros.

JORNADA DE TRABALHO

A duração normal do trabalho, após a promulgação da Constituição de 1988, é de 8 horas diárias, e 4 horas no sábado, ou, 8h48min de segunda a sexta-feira, compensando assim, o não trabalho no sábado, com o limite de 44 horas semanais. Mediante acordo escrito, entre o condomínio e o empregado, poderá haver compensação, aumentando-se horas em um dia e diminuindo-se em outro, sempre respeitando a carga semanal de 44 horas.

Pode a jornada de trabalho ser acrescida de horas suplementares, respeitando-se o limite de 10 horas diárias e o limite semanal de seis jornadas diárias, mediante acordo escrito, devendo o trabalho ser remunerado com os acréscimos legais. Em quaisquer destes casos, é obrigatório o intervalo, para descanso e refeição de, no mínimo, uma hora diariamente e no máximo de duas horas.

Nas funções em que o empregado trabalha ininterruptamente (ex. ascensorista), a jornada diária não poderá exceder a 6 horas, com o limite semanal de 36 horas. Neste caso será obrigatório um intervalo de 15 minutos para repouso e refeição.

HORAS EXTRAS

São aquelas horas trabalhadas pelo empregado, além do seu horário normal de trabalho. De acordo com a Constituição Federal, toda a hora extraordinária sofre um adicional de 60% (sessenta por cento) sobre a hora normal; contudo, o índice e incidência das horas extraordinárias podem ser ainda maiores, em conformidade com o acordo coletivo firmado, ou dissídio coletivo julgado. Ou seja, mais uma vez, é imprescindível que o Síndico disponha da Circular Informativa sobre o assunto.

PARTICULARIDADES DA LEGISLAÇÃO TRABALHISTA

Este Guia de Orientação tem por objetivo esclarecer os assuntos mais comuns do dia a dia de um condomínio e, até mesmo chamar a atenção para alguns detalhes de áreas específicas. Há também, as obrigatoriedades, por parte de empregadores e empregados, quanto aos acordos coletivos firmados, ou dissídios coletivos julgados. Diante deste fato, temas como vale-transporte, férias integrais e proporcionais, seguro-desemprego, trabalho de menor, PIS/PASEP, Salário-família, reclamatória trabalhista, rescisão trabalhista, homologação da mesma e outros assuntos, deixam de ser abordados aqui com maior profundidade.

RECRUTAMENTO E SELEÇÃO

O Síndico deve começar por planejar como funcionará a equipe de profissionais que irá compor a força de trabalho. Será utilizada a contratação de empresas terceirizadas ou profissionais contratados direto pelo condomínio. Definido o quadro de pessoal, o Síndico deve promover a constante qualificação e reciclagem dos funcionários do Condomínio. Todos, recém-contratados ou os mais experientes, necessitam de algum treinamento.

SAÚDE DO TRABALHADOR

A Secretaria de Segurança e Saúde no Trabalho, em 1994, através de Portarias e Normas Regulamentadoras (NR'S), estabeleceu e implementou o Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional e o Programa de Prevenção de Riscos Ambientais, que abaixo sintetizamos:

A **NR-7**, alterada pela Portaria nº 8, de 8 de maio de 1996, da Secretaria de Segurança e Saúde no Trabalho, implementou o Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional - PCMSO.

Para Condomínios, o plano resume-se na realização de exames de saúde dos empregados nas seguintes ocasiões:

Admissional: Deverá ser realizado antes da contratação do empregado;

Periódico: Anual;

Retorno ao Trabalho: Empregado ausente por período igual ou superior a 15 dias, por motivo de doença, acidente ou parto, no 1º dia do retorno ao trabalho;

Mudança de Função: Quando, na nova função, os riscos de saúde forem diferentes daqueles a que estava exposto, o empregado na função anterior. Realizar o exame antes da mudança de função;

Demissional: No ato da demissão. Os Condomínios com grau de risco 1 e 2, com mais de 25 empregados, e os de grau de risco 3 e 4, com mais de 10 empregados, estão obrigados a contratar um médico coordenador do PCMSO.

A **NR-9** obriga todos os Condomínios a contratar serviços especializados em Engenharia de Segurança e em Medicina do Trabalho - SESMT, para elaborar o Programa de Prevenção de Riscos Ambientais – PPRA e LTCAT.

SEGUROS

SEGURO OBRIGATÓRIO

Ao contrário do que muita gente pensa, o seguro em condomínios não é apenas contra incêndios. Ele prevê a cobertura de incêndios e deve abranger outros sinistros que causam destruição no total ou em parte da edificação. Tal seguro, cujo valor do prêmio inclui-se nas despesas ordinárias do condomínio, deve ser feito dentro de cento e vinte dias, contados da data de concessão do “habite-se” e renovado anualmente, e em valor que permita a reconstrução em caso de sinistro. O condomínio que não cumprir esta determinação ficará sujeito à multa mensal equivalente a um doze avos do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade. A responsabilidade de fazer um bom seguro é do síndico.

SEGURO DE VIDA PARA EMPREGADOS

De acordo com a atual Convenção coletiva de Trabalho, que abrange o RS, firmada entre os Sindicatos Patronal e dos Empregados em Condomínios, existe a obrigatoriedade do empregador (no caso, o condomínio) manter um seguro de vida em grupo, com garantias para morte ou acidente que gere invalidez permanente para todos os empregados, em valores estabelecidos entre os Sindicatos.

SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL

Devemos sempre lembrar que acidentes com pessoas estranhas ao condomínio, em áreas comuns do edifício, como por exemplo, escadas, corredores, áreas de lazer, etc., são relativamente fáceis de ocorrer. Diante deste fato é aconselhável que todos os condomínios possuam Seguro de Responsabilidade Civil Contra Terceiros.

SEGUROS COM OUTROS TIPOS DE COBERTURAS

Como já vimos até aqui, existem dois seguros obrigatórios (prevenção contra incêndio e ou destruição, total ou parcial; morte e invalidez para empregados). Ao mesmo tempo, existe outro, o de responsabilidade civil que, recomenda-se, seja feito por uma questão de bom senso. Contudo, o ideal mesmo, como forma de garantir a tranquilidade de síndicos e condôminos, é que sejam feitos os planos integrais oferecidos pelas seguradoras. Muitas delas possuem “pacotes” específicos e opcionais direcionados aos condomínios. São planos que oferecem todas as coberturas necessárias para a segurança e tranquilidade dos moradores em edifícios. Alguns deles garantem, além de vida e acidentes com empregados, danos em todo e qualquer tipo de equipamento existente no imóvel, como geradores, casa de máquinas, piscina, muros, guaritas, quiosques e garagens. Complementarmente, existem, também, o seguro de roubo, incêndio e outros para o conteúdo (móveis e utensílios) de cada unidade. Neste caso, o síndico pode sugerir aos condôminos que esta modalidade seja incluída na apólice coletiva. Contudo será necessária a concordância de todos os condôminos

PREVENÇÃO E SEGURANÇA

PREVENÇÃO E COMBATE DE INCÊNDIO

As regras de Prevenção e Combate a Incêndios são determinadas por legislação específica, com diferenciais de cidade para cidade. Como a legislação sobre este assunto é muito extensa, é aconselhável que o síndico, em caso de dúvida, consulte um dos profissionais citados para ver se o seu Condomínio está adequado à mesma, ou então solicite aos órgãos competentes de sua cidade uma revisão no prédio. E, complementarmente, outra providência que pode ser tomada, até para que haja uma familiarização com alguns detalhes, é uma verificação no projeto de prevenção contra incêndios do próprio prédio, caso existente.

MEDIDAS DE SEGURANÇA

- A manutenção dos equipamentos e sistema de segurança contra incêndio é fundamental para que diminua o risco de ocorrer algum acidente desta natureza. A título de sugestão, passamos a enumerar algumas delas:
- extintores e mangueiras deverão sofrer revisões periódicas, bem como o sistema de para-raios, a instalação elétrica, botijões de gás, rede de gás canalizado e elevadores;
 - lembre-se que os extintores devem conter cargas distintas para três classes de incêndios: sólidos, líquidos inflamáveis e equipamentos elétricos;
 - procure evitar que qualquer objeto dificulte o acesso aos hidrantes e extintores existentes, e, ao mesmo tempo, providencie e mantenha a sinalização adequada, indicando a localização dos mesmos e das saídas de emergência existentes;
 - conscientize funcionários e condôminos sobre a importância do correto armazenamento de substâncias inflamáveis;
 - portas corta - fogo não podem ser trancadas ou obstruídas.

SEGURANÇA PATRIMONIAL

De acordo com as características de cada prédio, devem ser adotadas as medidas de segurança que melhor se adaptem às necessidades de seus moradores. Contudo, tão importante quanto definir a instalação de grades, porteiros eletrônicos, monitoramento de imagens por circuitos internos ou empresas de vigilância, é nunca se esquecer de algumas regras básicas que venham a garantir o bem estar de todos. A seguir lembramos algumas dicas:

- Sejam quais forem os equipamentos de segurança do condomínio, estes devem ser mantidos sempre em perfeitas condições de uso. Revisões periódicas de portas e portões, entradas de garagens, circuitos internos, muros e grades externas, interfones, alarmes e pontos de luz são imprescindíveis.
- Funcionários do condomínio devem trabalhar uniformizados e devidamente identificados por crachás.
- O porteiro, o zelador ou outros funcionários devem ser autorizados a receber pequenas encomendas para os moradores na porta do prédio, evitando assim, a circulação de desconhecidos pelas áreas internas do condomínio.
- Para receber grandes volumes, o morador deve ser comunicado antes dos entregadores entrarem no prédio.
- Profissionais de empresas de telefonia, energia elétrica ou qualquer outro serviço contratado por condômino devem ser identificados na portaria. O porteiro e/ou zelador devem exigir identidade funcional do prestador de serviço. Na dúvida, deverá ser verificado junto à empresa contratada.
- Em condomínios residenciais, a portaria deve ter um cadastro de todos os empregados domésticos e funcionários, preferencialmente com número do documento de identidade e foto atualizada e, ainda, uma relação nominal dos moradores.
- Veículos de moradores devem ser identificados por selos adesivos ou cartões. Nos condomínios com estacionamento para visitantes, o porteiro ou garagista deve anotar a placa do veículo do visitante e do condômino visitado.
- Os moradores devem manter fechados seus carros, nas garagens e estacionamentos, com o alarme ligado, sem nenhum pertence pessoal à vista.
- Nos horários de recolhimento de lixo ou limpeza das áreas externas, os portões do condomínio devem permanecer fechados. Sempre verificar se as obras no condomínio estão sendo executadas em condições adequadas de segurança para trabalhadores e usuários.
- Reúna periodicamente os condôminos para debater assuntos relativos à segurança pessoal e patrimonial.

MANUTENÇÃO, LIMPEZA E ECONOMIA

MANUTENÇÃO PREDIAL

Um dos assuntos mais importantes em um condomínio é a manutenção, tanto no que diz respeito ao perfeito funcionamento de todos os equipamentos, quanto à preservação do valor patrimonial do prédio. Recomenda-se ao síndico que mantenha sob contrato de manutenção, todos os equipamentos instalados no condomínio e que, havendo zelador, seja ele incumbido de verificar constantemente o funcionamento de tais instalações. Independente disto, é bom que seja feita uma revisão periódica nos seguintes itens:

| | | |
|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| Antenas coletivas | Extintores de incêndio | Jardins |
| Iluminação de emergência | Mangueira | Equipamento de segurança |
| Bombas | Filtros de piscina | Luz piloto |
| Interfones | Minuteiras | Para-raios |
| Elevadores | Geradores | Hidrantes |
| | | Portões automáticos |

Além destes pontos, deve-se, também, observar o desgaste aparente do edifício em itens tais, como rejunte de pisos e revestimentos, pintura externa e interna, vazamentos de água, queima de lâmpadas e fusíveis, fixação de corrimão e escoamento de água pluvial (telhados e calhas).

É muito útil, ainda, uma relação com o nome e telefone das empresas contratadas para manutenção, bem como o de alguns fornecedores próximos ao prédio para o caso de emergências.

MANUTENÇÃO REDUZ DESPESAS

O dinheiro aplicado na manutenção deve ser considerado um investimento e não necessariamente uma despesa. Uma boa manutenção, além de valorizar o prédio, ajuda a reduzir o consumo em diversas áreas, colaborando, desta maneira, para reduzir as cotas condominiais.

ELEVADORES

A manutenção periódica dos elevadores é fundamental para a segurança de todos os condôminos; afinal, ninguém gosta de correr riscos desnecessários. Para tanto, o síndico deve ter clara a necessidade de realizar esta manutenção, não somente quando os elevadores apresentarem problemas.

Trocar um elevador usado por outro novo é muito mais oneroso do que firmar um contrato de manutenção, onde técnicos especializados nas vistorias de rotina irão observar o funcionamento das peças, a fim de se evitar falhas que venham a provocar acidentes. O síndico deverá ter os seguintes cuidados:

- Manter as chaves da Casa de Máquinas em local previamente definido, visando evitar a perda de tempo ou impossibilidade de atendimento, principalmente em ocasiões de emergências.
- Determinar que a capacidade de carga dos elevadores não exceda o permitido. Excesso de lotação é perigoso, pois desgasta rapidamente componentes como cabos, polias, freios e mancais. Cargas concentradas e pesadas exigem regulagem especial dos freios e manobras em baixa velocidade.
- Conscientizar os condôminos quanto ao fato de que a conservação dos elevadores também depende dos usuários que, muitas vezes, não respeitam as regras básicas de funcionamento dos mesmos.
- Orientar os funcionários do Condomínio para que fiquem sempre atentos a qualquer anormalidade no funcionamento dos elevadores.

LIMPEZA

A limpeza de grande importância em um condomínio, por questão de preservação da saúde, é a limpeza das caixas - d'água potáveis. Elas devem ser higienizadas, conforme determinações da legislação e, após, mantidas bem fechadas para evitar possíveis contaminações da água armazenada. Quando da ocasião da limpeza, é importante solicitar, também, uma análise química da água, a qual vai atestar sua potabilidade.

DES RATIZAÇÃO E DEDETIZAÇÃO

A Leptospirose é uma das mais graves doenças transmitidas pela urina do rato, confirmando o parecer da Organização Mundial da Saúde de que o rato é o maior inimigo da saúde pública. Assim, o processo de desratização de uma área condominial é de extrema importância para a segurança física/orgânica dos condôminos. Aconselha-se que, pelo menos uma vez por ano seja feita a desratização nas áreas comuns do condomínio por empresas especializadas. O síndico deve evitar proceder à desratização sem nenhuma orientação. Procure o Centro de Controle de Zoonoses da Secretaria Municipal da Saúde ou contrate uma empresa especializada.

O mesmo procedimento deve ser aplicado contra baratas, formigas e outros insetos. É recomendável que a dedetização abranja as áreas comuns, mas que os condôminos tenham a mesma preocupação com as áreas privativas.

COLETA SELETIVA DE LIXO

A coleta seletiva de lixo já foi implantada em várias cidades brasileiras, sendo que esta atividade é muito importante para a preservação do meio ambiente. Por isto, verifique em sua cidade, a existência da coleta seletiva de lixo, verifique os dias e horários em que esta coleta acontece e oriente para que o lixo já saia de cada unidade condominial devidamente separado da seguinte forma:

| 1. LIXO SECO | 2. LIXO ORGANICO | 3. OUTROS |
|--|---|---|
| Vidros, papéis, metais, plásticos e sobras de tecidos, madeiras, isopor, borrachas e couros. | Restos de comida, e grama cortadas, folhas, sementes, cascas de frutas, verduras e legumes. | Restos de remédio, tintas, solventes, pilhas, venenos e demais resíduos perigosos, fraldas e similares, absorventes, tocos de cigarro, guardanapo, lenços, papel higiênico. |

ECONOMIA

É comum constatar-se a existência de algum tipo de desperdício em um condomínio. Na maioria das vezes, isto acontece apenas pela falta de conscientização de alguns dos condôminos. Afinal, a contenção de despesas desnecessárias resulta em proveito de toda a coletividade, ao propiciar menores taxas condominiais. Alguns procedimentos e a colaboração de todos facilitam o alcance deste objetivo. Veja agora algumas dicas de como economizar:

Energia Elétrica:

Saber se o prédio possui uma boa instalação elétrica é a primeira providência que deve ser tomada pelo síndico. Da mesma maneira é recomendável uma revisão/vistoria periódica por técnicos especializados, a fim de evitar consumo excessivo ou até curtos - circuitos que podem se agravar gerando incêndios. Visando a racionalização de energia elétrica no condomínio, deve-se procurar:

- Manter acesas apenas as lâmpadas necessárias;
- Instalar minuteiras ou sensores de presença, nas áreas comuns do prédio;
- Quando houver dois ou mais elevadores no mesmo hall, instruir os condôminos e empregados a chamarem apenas um por vez;
- Estabelecer horários para a iluminação de áreas comuns;
- Usar o tipo adequado de lâmpada;
- Acompanhar o consumo mensal em quilowatts.

Água:

Saber se o prédio possui uma boa instalação hidráulica e promover revisões periódicas no sistema hidráulico é básico para evitar desperdícios de água no condomínio. Observar fatores como:

- Não fazer das mangueiras, no jardim ou áreas comuns, uma vassoura;
- Vazamentos, goteiras e problemas similares devem ser eliminados;
- Solicitar aos condôminos reparos urgentes nos problemas hidráulicos das respectivas unidades;
- Acompanhar o consumo mensal em m³.

OUTRAS DESPESAS

É preciso que se tenha, ainda, atenção com as seguintes situações:

- Analisar previamente todos os contratos, inclusive os de prestação de serviços, que forem assinados em nome do condomínio;
- Acompanhar os serviços executados;
- Evitar atraso no pagamento de contas, face às multas e transtornos que tais fatos acarretam;
- Realizar pesquisa de preços na aquisição de qualquer material;
- Guardar os materiais de manutenção e limpeza em local seguro, dentro das especificações de cada um, fiscalizando suas retiradas, evitando desta forma furtos ou desvios;
- Orientar as pessoas que irão trabalhar com esses materiais, principalmente os de limpeza, quanto à forma correta de utilização;

IMPORTÂNCIA DE CONTAR COM A SÃO LUIZ

AS VANTAGENS DE CONTAR COM A SÃO LUIZ

O dia-a-dia de um síndico extrapola as funções de um executor de tarefas. Na prática ele acaba tornando-se um canalizador de todos os problemas de uma comunidade e, ao mesmo tempo, a última instância para o encontro de soluções para as mais diferentes questões. Como já vimos até aqui, é humanamente impossível que uma só pessoa, mesmo quando auxiliada por outros condôminos, domine temas tão diversos. Impossível também é a disponibilidade constante e onipresente em todos os setores.

O sucesso da gestão de um síndico, apesar de toda sua dedicação e capacidade, não está no ato de fazer, e sim de gerenciar. Ele precisa dedicar-se, quase que exclusivamente, ao trabalho de determinar o que deve ser feito, a forma de fazê-lo e a coordenação destes procedimentos. Além disto, o fato de economizar algum dinheiro, não contratando uma administradora, pode custar muito mais caro, na ocorrência de algum erro ou omissão. Logo, contar com a São Luiz, que presta assessoria e ao mesmo tempo executa as tarefas devidas, é indispensável para que exista uma melhor qualificação na organização e funcionamento de um condomínio.

A exemplo do que vem acontecendo em todas as áreas do mundo atual, a terceirização é uma das melhores estratégias para o alcance de resultados positivos em todas as nossas propostas. Especificamente, no caso dos condomínios, ligado de forma tão direta à vida das pessoas.



Através da INTERNET você pode acessar a conta corrente do seu condomínio, a pendência e a previsão de receita em qualquer lugar do mundo. Você também pode deixar, através do correio eletrônico (e-mail) da Internet, mensagens para nossos gerentes de conta. Utilize mais esta facilidade São Luiz e.



LEGISLAÇÃO

LEIS QUE TRATAM DO TEMA CONDOMÍNIO

O domínio da legislação a respeito de condomínios exige especialização. A São Luiz dispõe de um corpo jurídico especializado nas questões de condomínio que está à disposição do síndico para quaisquer consultas sobre assuntos deste interesse. Contudo, para que todos os síndicos, independente de sua atividade profissional, saibam a procedência de determinações e normas citadas neste guia, transcrevemos abaixo os artigos, parágrafos e incisos da lei do condomínio.

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. (Vide Lei nº [12.607](#), de 2012)

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se à propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº [12.607](#), de 2012)

§ 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 fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação.

§ 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 10.931, 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.

Vide artigo 8 da lei 4.591/64 – Casas térreas ou assobradadas.

Art. 8º Quando, em terreno onde 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, àquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do 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.

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 quórum exigido para as deliberações;
- IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- V - o regimento interno.

Vide parágrafo 3º e 4º do artigo 9, da Lei 4.591/64 – Outras Clausulas.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, 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, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
- i) o quórum para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o quórum para as alterações de convenção;

§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificações.

§ 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 de suas frações ideais;
- 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;

Vide Parágrafo 1º e 2º do artigo 10 da Lei 4.591/63 – Procedimentos quanto ao infrator e quórum

§ 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, a custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

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 assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1337. 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 antissocial, 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 assembleia.

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 às 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 assembleia 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 assembleia, 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 assembleia, 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 que 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. **Vide Artigos 13 a 18 da Lei 4.591/64.**

Art. 13. *Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, 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 este 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 dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembleia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quórum mínimo de votos que representem metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno.*

§ 1º *Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembleia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quórum, do 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.*

§ 2º *Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.*

§ 3º *Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.*

Art. 15. *Na hipótese de que trata o § 3º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.*

§ 1º *Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempataador.*

§ 2º *Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.*

§ 3º *Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de dez dias para a contestação, VETADO.*

§ 4º *Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.*

§ 5º *Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.*

§ 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 a prazo de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual Liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a conter da citação.*

§ 7º *Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.*

§ 8º *A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, 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 dois terços 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) do 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. (Redação dada pela Lei nº 6.709, de 31.10.1979)*

§ 1º *A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.*

§ 2º *Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo quórum 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 à minoria na forma estabelecida no art. 15, e seus parágrafos, desta Lei.*

§ 3º *Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo, e, no mínimo, à avaliação prevista no § 2º ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção."*

Art. 18. *A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições desta lei, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno. (Redação dada pelo Decreto-Lei nº 981, de 21.10.1969).*

Seção II

Da Administração do Condomínio

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

Vide parágrafo 4º do artigo 22 da Lei 4.591/64 – remuneração do síndico

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

- I - convocar a assembleia dos condôminos;
- II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Vide Parágrafo 6º do artigo 22 da Lei 4.591/64 - Subsíndicos

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

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 dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regimento interno; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos.~~

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 quórum 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 quórum 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.

Vide Parágrafo 2º do artigo 24 da lei 4.591/64 – prazo para comunicar o que foi deliberado.

§ 2º O síndico, nos oito dias subseqüentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

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.

Vide artigo 23 e parágrafo da Lei 4.591/64 – do conselho consultivo.

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. 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.

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.