

INDICE

1. APRESENTAÇÃO E ATENDIMENTO	3
2. DADOS IMPORTANTES DE SEU CONDOMÍNIO	4
3. GESTÃO CONDOMINIAL E PROCEDIMENTOS FINANCEIROS	5
3.1. ATRIBUIÇÕES DO (A) SÍNDICO (A)	5
3.2. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO O QUE É?	5
3.3. REGULAMENTO (OU REGIMENTO) INTERNO	6
3.4. ASSEMBLÉIAS GERAIS	6
3.4.1. ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA	6
3.4.2. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA	6
3.4.3. CONVOCAÇÃO	6
3.4.4. ATAS	6
3.4.5. QUORUNS LEGAIS, SALVO DISPOSITIVOS EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL	7
3.5. EMISSÃO DE DOCS	7
3.6. PASTAS CONTÁBEIS	8
3.7. PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA/DESPESAS MENSAS	8
3.7.1. DESPESAS ORDINÁRIAS	8
3.7.2. DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS	8
3.8. PROCEDIMENTOS FINANCEIROS E CONTÁBEIS	9
3.8.1. PAGAMENTO A FORNECEDORES/PRESTADOR DE SERVIÇOS	9
3.8.2. PROGRAMAÇÃO DE PAGAMENTOS	9
3.8.3. ADIANTAMENTO DE VALORES PARA SÍNDICO (A) E CARTÃO DE CRÉDITO	9
3.8.4. FORMAS DE PAGAMENTO	10
3.8.4.1. PRESTADORES DE SERVIÇO	10
3.8.4.2. PRÓ-LABORE E ISENÇÃO DE SÍNDICO	10
3.9. CONTRATAÇÃO DO SEGURO OBRIGATÓRIO DO CONDOMÍNIO	11
3.9.1. O QUE É O SEGURO CONDOMÍNIO?	11
3.9.2. SEGURO CONTEÚDO COM ASSISTÊNCIA 24 HORAS – OPCIONAL	16
4. CONDÔMINOS INADIMPLENTES – COBRANÇA ADMINISTRATIVA E JURÍDICA.	17
4.1. COBRANÇA ADMINISTRATIVA	17

INFORMATIVO DE SÍNDICO

4.2. COBRANÇA JURIDICA	17
5. EMPREGADOS	18
5.1. ADMISSÃO E DEMISSÃO	18
5.2. JORNADA DE TRABALHO	18
5.3. INSALUBRIDADE, PERICULOSIDADE E EQUIPAMENTOS DESEGURANÇA	19
5.4. FÉRIAS, HORAS EXTRAS E FALTAS	19
5.5. AFASTAMENTOS DE FUNCIONÁRIOS, ACIDENTES NO TRABALHO	19
5.6. SALÁRIOS E ENCARGOS SOCIAIS	19
5.7. SEGURO DE VIDA	20
5.8. PPRA	20
5.9. PCMSO	20
5.10. DIRF	20
5.11. CONECTIVIDADE SOCIAL	20
5.12. CERTIFICAÇÃO DIGITAL	21
5.13. SECOVIMED	21
5.14. RAIS	21
5.15. RECLAMATÓRIAS TRABALHISTAS	21
5.16. PRESTADORES DE SERVIÇO SEM VÍNCULO EMPREGATÍCIO, TERCEIRIZAÇÕES DE SERVIÇOS	22
6. LEGISLAÇÕES PERTINENTES	22
7. DOCUMENTOS ANEXOS A ESTE INFORMATIVO	36
8. DEMAIS LEGISLAÇÕES PERTINENTES WWW.FREIREIMOVEIS.COM.BR	36

1 – Apresentação e Atendimento

Na qualidade de auxiliar administrativa de seu condomínio, a Freire Imóveis desenvolveu este pequeno manual com informações e orientações básicas sobre a gestão condominial e também quanto ao funcionamento dos seus setores: Administrativo, Pessoal, Financeiro, Cobrança, Jurídico, entre outros.

Além deste manual é possível acessar, via internet, através do endereço eletrônico **www.freireimoveis.com.br** outros dados e informações do seu condomínio, tais como: Regimento Interno, Convenção, Atas, Apólice do seguro do prédio, Extratos e Saldos de Contas, Unidades em Débito (inadimplência somente para síndicos), 2via de DOC e etc.

Para acessar via Internet é necessário dispor dos dados abaixo:

Usuário _____ **Senha** _____

Você pode obter usuário e senha, bem como orientação para o acesso on-line, diretamente com o auxiliar e/ou assessor de seu condomínio na Freire em **nosso horário de atendimento** que é das **9hs às 17hs** de segunda a sexta feira ou através dos telefones e e-mails de contatos abaixo:

Assessor: _____ e-mail _____

Auxiliar: _____ e-mail _____

Contatos/Setores:

Gerência Dep. Condomínios: Adriana Ramires – adriana@freireimoveis.com.br

Ouvidoria Freire: ouvidoria@freireimoveis.com.br

Dep. de Condomínios – Fone 3396.4477 – condominio@freireimoveis.com.br

Setor de Contas a Pagar: Fone 3396.4477 – contasapagar@freireimoveis.com.br

Setor de Orçamentos – Fone 3396.4490 – orcamento@freireimoveis.com.br

Setor de Cobrança – Fone 3396.4480 – cobranca@freireimoveis.com.br

Dep. de Pessoal – Fone 3396.4470 – pessoal@freireimoveis.com.br

Central de Atendimento – Fone 3396.4466

Além do Departamento de Condomínios, dispomos de
Departamentos de Locações e Vendas.

INFORMATIVO DE SÍNDICO

2 – Dados importantes de seu condomínio:

CNPJ _____

Dados Bancários – Conta Poupança ou Aplicação:

Banco: _____ Ag: _____ Conta: _____

Manutenções-Vencimentos:

Seguro contrafogo: ____/____/____

Limpeza de Caixa d'água: ____/____/____

Recarga de extintores: ____/____/____

Laudo Marquise: ____/____/____

Laudo Incêndio (PPCI): ____/____/____

Laudo Técnico de Inspeção Predial (LTIP): ____/____/____

Laudo PPRA: ____/____/____

Para-Raios: ____/____/____

Transformador: ____/____/____

* Responsabilidade de contratação/renovação exclusiva do (a) Síndico (a)

Contratos existentes:

Portaria: _____

Limpeza: _____

Manutenção elevador (es): _____

Manutenção Jardim: _____

Fornecedora de gás: _____

Convenção () sim () não - Registrada no Reg. de Imóveis () sim () não

Regimento Interno () sim () não

3 – Gestão Condominial e Procedimentos Financeiros

É fundamental a leitura da Convenção Do Condomínio, pois esta é a Lei interna do seu Condomínio. Suas disposições são normativas e devem ser cumpridas por todos. Igualmente leia o Regimento In

3.1 - Atribuições do (a) Síndico (a)

Praticar atos de defesa dos interesses comuns, nos limites atribuídos pela Lei de Condomínio nº 4591/64 e as alterações introduzidas pela Lei 10406/02 e pela Convenção.

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.

3.2 – Convenção do condomínio o que é? – É um ato contratual, derivado da vontade de todos que a subscrevem, bem como é um ato normativo, isto é, impõe-se a toda a comunidade condominial. É necessário, para a aprovação da Convenção, 2/3 das frações ideais em Assembleia especialmente convocada para esse fim, devendo ser registrada no Registro Geral de Imóveis (R.G.I.). Para alteração do texto da Convenção é necessário a assinatura de 2/3 dos condôminos, salvo disposto em contrário na própria Convenção do Condomínio.

3.3 – Regimento (ou Regimento) Interno: Destina-se a normatizar detalhes e disciplinar as normas gerais da convivência, fazendo-se também Lei dentro do Condomínio (não podendo ter dispositivos divergentes da Convenção ou a Lei). Deverá ser aprovado em Assembleia por maior dos condôminos.

3.4 – Assembleia Gerais

As Assembleias Gerais poderão ser de dois tipos:

3.4.1 – Assembleia Geral Ordinária: A legislação obriga a realização de uma *Assembleia Geral Ordinária* a cada ano e o período de realização da mesma poderá estar definido na Convenção do condomínio. É nesta reunião em que o Síndico faz a prestação de contas da sua gestão, são eleitos novos membros para a administração ou reeleitos os atuais, aprovado o orçamento para o próximo período administrativo e eventualmente alterado o Regimento Interno.

3.4.2 – Assembleia Geral Extraordinária: Além da Assembleia Geral Ordinária, a qualquer momento, o Síndico, o Conselho ou $\frac{1}{4}$ dos condôminos (estes em conformidade com a Legislação ou na forma prevista na Convenção) poderão convocar assembleias que, neste caso, serão extraordinárias, para tratar de assuntos específicos de interesse do condomínio, obedecendo sempre o critério previsto na Convenção e Legislação vigente.

3.4.3 – Convocação: As convocações para realização de Assembleias Gerais deverão ser solicitadas ao seu assessor com antecedência mínima de 15 (quinze) dias a fim de que os prazos legais sejam cumpridos. As convocações deverão ser entregues **sempre**, mediante protocolo de recebimento aos condôminos residentes no prédio. E no caso daqueles que não residem no condomínio, o envio deverá necessariamente ocorrer por *carta registrada*.

3.4.4 – Atas: Imediatamente após a ocorrência da Assembleia, obrigatoriamente deverá ser realizada, fidedignamente ao que aconteceu na reunião, a lavratura ou redação da ata. Em sequência providenciar o envio de cópia a todos os condôminos dando publicidade a estes do que efetivamente foi tratado e ficou deliberado. É importante observar que também a entrega da cópia da ata deve ser feita a todos os condôminos em até 08 (oito) dias após a realização da assembleia, **sempre** sob protocolo ou envio por *carta registrada* para aqueles que não residem no condomínio.

Quando o síndico optar em realizar Assembleias sem assessoria, ou seja, quando não há o comparecimento do assessor ou de representante da administradora, (em até

INFORMATIVO DE SÍNDICO

três dias depois da ocorrência da reunião), a ata da Assembleia devidamente assinada deverá ser entregue na imobiliária para a providência de cópias e expedição aos condôminos observando o prazo e as formalidades legais.

3.4.5 – Quóruns legais, salvo dispostos em Convenção Condominial

<i>Aprovação da Convenção – Art. 1333 CC</i>	<i>2/3 das frações ideais</i>
<i>Alteração da Convenção – Art. 1351 CC</i>	<i>2/3 votos dos condôminos</i>
<i>Imposição de multa pelo descumprimento dos deveres, se inexistente previsão na Convenção – Art. 1336, § 2º CC</i>	<i>2/3 dos condôminos restantes</i>
<i>Imposição de multa pelo reiterado descumprimento dos deveres – Art. 1337 CC</i>	<i>3/4 dos condôminos restantes</i>
<i>Realização de obras voluptuárias – Art. 1341 CC</i>	<i>2/3 dos condôminos</i>
<i>Realização de obras úteis – Art. 1341, II, CC</i>	<i>Maioria dos condôminos</i>
<i>Realização de obras em acréscimo as já existentes – Art. 1342 CC</i>	<i>2/3 dos condôminos</i>
<i>Construção de outro pavimento ou no solo comum destinado a novas unidades – Art. 1343 CC</i>	<i>Unanimidade dos condôminos</i>
<i>Destituição do (a) Síndico (a) – Art. 1349 CC</i>	<i>Maioria absoluta dos membros da assembleia</i>
<i>Convocação de assembleia quando omissa o síndico – Art. 1350 CC</i>	<i>1/4 dos condôminos</i>
<i>Mudança da destinação do edifício ou da unidade – Art. 1351 CC</i>	<i>Unanimidade dos condôminos</i>
<i>Reconstrução ou venda – Art. 1357 CC</i>	<i>Metade mais uma das frações ideais</i>
<i>Alteração da forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas – Art. 1336 CC</i>	<i>Unanimidade dos condôminos</i>
<i>Demais deliberações – Art. 1352 e 1353 CC</i>	<i>1ª Convocação – Maioria de votos que representam metade das frações ideais</i> <i>2ª Convocação – Maioria de votos dos presentes</i>

3.5 – Emissão de DOC`s

Os dados e informações (*receita mensal, alterações da receita, chamadas extras de capital, relatório referente à leitura dos consumos de gás ou água, relatórios para cobrança de taxas de utilização do salão de festas, churrasqueira, sauna, bar, etc.*) necessárias para a emissão mensal dos boletos de condomínio **devem ser entregues ao seu assessor até o dia 15** do mês anterior a data de vencimento do DOC. Caso haja necessidade de ratear despesas não incluídas na previsão mensal, pode ser emitido um boleto extra, obedecendo sempre o prazo acima mencionado.

Salientamos que algumas despesas extras para serem cobradas devem necessariamente ser autorizadas pela assembleia.

3.6 – Pastas contábeis

Mensalmente os comprovantes de todos os gastos do condomínio são reunidos ordenadamente em uma pasta, na qual também é fixado um extrato registrando cada lançamento bem como contabilizando a adimplência de todas as unidades do condomínio, formando assim um balancete contábil. Esta pasta em cada mês subsequente é entregue ao Síndico que posteriormente deverá encaminhá-la aos membros do Conselho Consultivo/Fiscal para conferência e aprovação.

É importantíssimo que mensalmente o Conselho eleito analise as contas e aprovando-as, já assine o balancete.

Mensalmente, para os condôminos é enviado o extrato correspondente ao balancete do mês anterior.

Além da pasta entregue mensalmente, o Síndico o Conselho e os demais condôminos podem acompanhar a situação financeira do condomínio através dos extratos disponibilizados em nosso site, os quais são diariamente atualizados.

3.7 – Previsão Orçamentária anual/Despesas mensais

O orçamento mensal destina-se ao atendimento das despesas ordinárias, aquelas fixas relativas ao funcionamento do condomínio. No entanto, é comum ocorrerem imprevistos, sendo então recomendável a convocação de Assembleia Geral específica para a aprovação do gasto ora surgido. Caso seja uma despesa de execução urgente e não haja a possibilidade de antes ser realizada assembleia, sugerimos o rateio à parte da tal despesa, 'ad referendum' da Assembleia Geral, medida que evitará a cobrança de encargos sobre eventual saldo negativo.

3.7.1 – Despesas Ordinárias: são aquelas aprovadas pela Previsão Orçamentária apresentada na Assembleia Geral Ordinária (AGO) e que ocorrem todos os meses, tais como: salários e encargos, administração, energia elétrica, água, materiais de limpeza, contratos de manutenção dos elevadores, bombas, motores, porteiro eletrônico e etc. Isto é, gastos que são previstos quando da aprovação das quotas de condomínio.

3.7.2 – Despesas Extraordinárias: são aquelas não contempladas na Previsão Orçamentária. Dependendo da urgência e valores deverão ser submetidos à aprovação da assembleia para serem executadas.

Tanto as despesas ordinárias quanto as extraordinárias devem estar definidas na Convenção do condomínio.

3.8 – Procedimentos financeiros e contábeis

3.8.1 – Pagamento a fornecedores/Prestadores de Serviço

– Excetuando-se os contratos de manutenção e prestação de serviços mensais, tais como DMAE, CEEE, Gás, Elevador, salários e encargos, Portaria, etc., é condição primordial para que possamos efetuar o pagamento a outros fornecedores e prestadores de serviços eventuais, que contenha na Nota Fiscal ou RPA (Recibo de Pagamento Autônomo) a autorização expressa e também a assinatura do (a) Síndico (a). Isso deve constar no verso do documento (a autorização e assinatura).

Para a realização de pagamentos em nome de terceiros (diferente do constante na Nota Fiscal ou RPA (Recibo de Pagamento Autônomo)), somente serão realizados mediante autorização expressa do (a) Síndico (a).

– **Caso o Síndico venha a efetuar algum pagamento diretamente ao prestador de serviço, as Nota Fiscal ou recibos (RPA) deverão ser entregues ao seu assessor até o final do mês corrente, a fim de que seja programado o ressarcimento do respectivo gasto, mediante depósito bancário e também possibilitar o recolhimento dos tributos que por acaso existirem dentro do prazo legal.**

Alertamos que não nos responsabilizamos pelo recolhimento de tributos em atraso de notas fiscais entregues após o último dia útil do mês.

3.8.2 – Programação de Pagamento

- Os Boletos, Notas Fiscais ou RPAs, devidamente autorizados e assinados que forem entregues em nosso Setor de Contas a Pagar até as 16 horas, terão o pagamento programado para 48 horas.

- Não estando o documento devidamente autorizado, o prazo para o pagamento, contará a partir da devida autorização.

– Os pagamentos são realizados de segunda a sexta-feira, podendo ser através de cheque nominal ao credor/prestador de serviço/fornecedor (diretamente em nosso caixa) ou através de depósito bancário.

3.8.3 – Adiantamento de Valores para Síndico (a) e Cartão de Crédito

– O síndico poderá retirar adiantamentos de valores para atender despesas e posteriormente comprovar as mesmas através dos respectivos recibos (RPA - Recibo de Pagamento Autônomo) e/ou Notas Fiscais. Entretanto, recomendamos que o acerto do adiantamento retirado ocorra dentro do próprio mês, para que não haja um descontrole contábil. Os adiantamentos são contabilizados em conta própria, facilitando o controle do síndico.

INFORMATIVO DE SÍNDICO

- Caso o Síndico prefira não utilizar sua conta bancária, cartão particular ou solicitar adiantamento de valores para custear despesas, a Freire Imóveis objetivando facilitar oferece um **Cartão de Crédito (Ourocard)**.

Solicite maiores informações ao seu assessor.

3.8.4 – Formas de pagamento

3.8.4.1 – Prestadores de Serviço: Os pagamentos aos prestadores de serviço poderão ser realizados através de Nota Fiscal ou RPA (Recibo de Pagamento Autônomo).

Quanto ao pagamento com Nota Fiscal é necessário que a mesma seja apresentada com antecedência mínima de 48hs, tanto para programação, mas principalmente a fim de ser verificada pelo nosso departamento financeiro no que concerne ao seu enquadramento tributário, ou seja, de quais impostos as notas estão sujeitas de sofrer retenções legais (*Retenção de INSS, ISSQN, PIS/COFINS*).

Os pagamentos aos prestadores de serviços que não possuem Nota Fiscal (autônomos) devem ser realizados através de RPA (*Recibo de Pagamento Autônomo*). Nesse caso o condomínio deverá recolher ao INSS, o encargo de 20% sobre o valor pago ao prestador, e deste, obrigatoriamente reter o percentual de 11% também em cima do valor pago, e repassá-lo igualmente ao INSS.

(Ex. Um serviço que custa R\$ 100,00, se o pagamento for com RPA, o condomínio paga os R\$ 100,00 do prestador+R\$20,00 para o INSS correspondente a retenção: total de R\$ 120,00. E o prestador que receberia R\$ 100,00, tem descontado o percentual de 11% (equivalente a R\$11,00) também de INSS, passando a receber líquido a quantia de R\$ 89,00).

Devido à retenção e repasse dos encargos, este tipo de pagamento não deve ser feito diretamente pelo síndico, mas encaminhado para nosso escritório com os dados do credor, tais como: nome completo, nº do PIS e CPF, indispensáveis para elaboração do RPA.

Todavia, nossa recomendação é para que a contratação de prestadores de serviços, sempre seja priorizada pessoa jurídica portadores de CNPJ, a qual tenha condições de emitir Nota Fiscal.

3.8.4.2 - Pró-labore e Isenção de Síndico

Conforme legislação vigente desde 01/04/2003, a Receita Federal/Previdência considera o Síndico como contribuinte individual quando este é remunerado (*pró-labore*) ou isento da taxa condominial. Nesses dois casos, ele deve contribuir.

Apenas Síndicos que não recebem nenhum pagamento, ajuda de custo ou isenção não devem contribuir com a Previdência.

O Condomínio deverá ainda registrar essa contribuição na GFIP mensal. Vale ressaltar que deverão ser respeitados os valores vigentes na tabela de contribuições do INSS, contribuinte individual. Portanto, o Síndico que exerce outras atividades e já contribui sobre o teto máximo, basta apresentar uma declaração ao Condomínio ou cópia do comprovante de pagamento onde sofreu a retenção, para que não haja uma nova sobre sua remuneração ou isenção da taxa.

Assim, o Síndico que recebe *pró-labore*, terá seu pagamento realizado através de RPA, contribuindo com o percentual de 11% de seu recebimento. E o condomínio arcará com a percentagem de 20% sobre o valor do pagamento.

O síndico eleito ou profissional, devem tomar cuidado e observar se contribuem o teto máximo, para não ultrapassar o limite do teto da Previdência. A administradora não tem como fazer este controle.

O síndico, que é beneficiado em seu DOC com isenção de quota e/ou demais taxas condominiais, também deve ter recolhido pelo condomínio e repassado à Previdência Social, juntamente com a parte que lhe cabe, o mesmo percentual informado acima sobre o montante das respectivas taxas. Neste caso, o condomínio recolherá ao INSS o percentual total de 31%.

Para que os recolhimentos dos encargos referentes à isenção de quotas e *pró-labore* ocorram em tempo hábil, o número do PIS ou Inscrição de INSS do (a) Síndico (a) deve ser informado ao assessor imediatamente, após sua eleição.

Pessoas aposentadas por invalidez não podem ter recolhimentos ao INSS. Logo, quando eventualmente forem eleitas como Síndico, haja vista a concessão de tais benefícios (isenção e *pró-labore*), entendemos complicada a situação do condomínio, devido à impossibilidade de procederem-se os registros legais.

3.9 – Contratação do Seguro Obrigatório do Condomínio: O Código Civil Brasileiro, em vigor desde 01 de janeiro de 2003, trouxe em seu artigo 1346 que é: “obrigatório o seguro de TODA a edificação contra o risco de incêndio ou destruição total ou parcial” e no seu artigo 1348, IX que: “Compete ao síndico realizar o seguro da edificação”.

Portanto é indispensável a contratação e renovação anual do seguro da edificação.

3.9.1 – O que é o Seguro Condomínio?

O seguro do condomínio é de extrema importância e sua contratação é obrigatória por lei, segundo artigo 1.346 do Código Civil. Ele dá a segurança de que mesmo quando algo der errado, o prejuízo será o menor possível.

INFORMATIVO DE SÍNDICO

O que é coberto: danos decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer causa e origem, queda de aeronaves e desmoronamento ou ruína decorrente de incêndio. As instalações cobertas são, respectivamente: áreas comuns, unidades autônomas e equipamentos pertencentes ao condomínio. Nas unidades autônomas, o que se cobre é a construção (paredes, pisos, forros, esquadrias, portas, janelas, louças e metais sanitários, tubulações elétrica e hidráulica, acabamento e pintura).

O que não é coberto: móveis, armários embutidos, carpetes, tapetes, decoração, vestuário, animais, plantas, bebidas, utensílios, equipamentos e objetos de uso pessoal dos condôminos.

1 – Quem é o responsável pela contratação do seguro?

O síndico é o responsável pela contratação e renovação do seguro, com o advento do Novo Código Civil vigente desde 10 de janeiro de 2003, potencializou a responsabilidade do (a) Síndico (a) em realizar esta contratação de forma correta e adequada a necessidade da edificação, podendo inclusive, arcar com seu próprio patrimônio, no caso de uma inadequada contratação.

2 – O seguro se aplica a qualquer tipo de condomínio?

Sim. O seguro é obrigatório para os condomínios verticais ou horizontais, de qualquer tipo, isto é, formados por prédios residenciais, comerciais, mistos, consultórios, escritórios, flats, shopping centers e apart-hotéis. Todos são obrigados, por lei, a ter seguro contra riscos de incêndio, queda de raio e explosões que provoquem sua destruição total ou parcial. Os prêmios, contudo, variam de acordo com o risco inerente a cada uma das ocupações. Por exemplo, os seguros de condomínios comerciais costumam ser mais caros do que os de condomínios residenciais.

3 – Como chegamos a I.S (importância segurada) de incêndio?

Como Calcular a I.S – Entrar no site www.sinduscon-rs.com.br, clicar no CUB do mês, e anotar o valor do CUB correspondente a Residencial/Multi Familiar de alto padrão, multiplicar pela margem de 1,5.

Ex. CUB fev. /2013: 1.255,88 * 1,5 = 1.883,82.

O valor de 1.883,82 será multiplicado pela área total do condomínio conforme está no rateio.

INFORMATIVO DE SÍNDICO

Ex. 860,04 (área total condomínio) * 1.883,82 (valor do CUB) = 1.600.000,00 (valor da I.S do condomínio contra incêndio).

O que é a I.S. – É a importância segurada, ou seja, o valor que o condomínio tem coberto contra incêndio, e essa margem que calculamos um pouco maior é para ter garantia que o valor pago pela seguradora em caso de sinistro, cubra as despesas que o condomínio terá para reconstrução.

4 – O seguro do condomínio cobre os bens dos moradores?

Somente se for contratada a cobertura de “Incêndio Conteúdo Condôminos, caso contrário o seguro é para a edificação e bens comuns.

5 – Existe Assistência 24 horas para o seguro condomínio? Sim. O condomínio tem assistências emergenciais para serviços de chaveiro, eletricitista e encanador, com direito a 3 chamadas por vigência, para as áreas comuns do condomínio.

6 – Quais as coberturas para o seguro de condomínio?

COBERTURA BÁSICA



Danos materiais causados diretamente aos bens segurados exclusivamente em consequência dos seguintes eventos:

- a) Incêndio, inclusive decorrente de tumultos e fumaça proveniente de incêndio ocorrido dentro ou fora do terreno onde se localiza o imóvel;
- b) Queda de aeronaves;
- c) Queda de Raio, desde que ocorrida dentro da área do terreno onde estiverem localizados os bens segurados e tenha deixado vestígios físicos inequívocos de sua ocorrência, que caracterizem o local do impacto; e
- d) Explosão de Qualquer Natureza, representada pela explosão de quaisquer aparelhos, substâncias ou produtos inerentes ou não ao negócio do Segurado, onde quer que a explosão se tenha originado.
- e) entrada d'água nos edifícios provenientes de aguaceiro, tromba d'água ou chuva, seja ou não consequente de obstrução ou insuficiência de esgotos, galerias pluviais, desaguadouros e similares, enchentes, água proveniente de ruptura de encanamentos, canalizações, adutoras e reservatórios, que estejam localizados fora do terreno do edifício segurado;
- f) Desmoronamento total ou parcial do imóvel segurado, decorrente de qualquer causa, bem como os custos de reposição dos bens segurados, diante da iminência de desmoronamento, devidamente caracterizado por laudo técnico, exceto se decorrente de terremoto, tremor de terra e maremoto.

INFORMATIVO DE SÍNDICO

VENDAVAL

Os danos materiais causados diretamente aos bens segurados exclusivamente em consequência de Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Granizo, Queda de Aeronave ou Quaisquer Outros Engenhos Aéreos ou Espaciais, Impacto de Veículos Terrestres e Fumaça.

DANOS ELÉTRICOS

Os danos materiais causados diretamente por Danos Elétricos, exclusivamente aos componentes elétricos ou eletrônicos dos bens segurados, inclusive por queda de raio fora do terreno onde estão localizados os bens segurados.

VIDROS

Esta cobertura garante, até o Limite Máximo de Garantia Contratado, os danos materiais causados aos vidros, espelhos e mármore, exclusivamente instalados nas áreas comuns do imóvel segurado, provocados por:

- a) ação de calor artificial;
- b) ato involuntário dos condôminos (proprietários ou inquilinos) ou empregados do segurado;
- c) choque térmico;
- d) chuva de granizo;
- e) imprudência ou culpa de terceiros; e
- f) quebra espontânea.

RESPONSABILIDADE CIVIL CONDOMÍNIO

O reembolso ao Segurado das quantias pelas quais vier a ser responsável civilmente em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo autorizado de modo expresso pela Seguradora, relativas a reparações por danos involuntários, corporais ou materiais causados a terceiros e ocorridos durante a vigência da apólice, decorrente de acidentes relacionados com a existência, conservação e uso do imóvel segurado indicado na especificação da apólice.

RESPONSABILIDADE CIVIL SÍNDICO

Esta cobertura garante, até o Limite Máximo de Garantia Contratado, o reembolso ao Síndico das quantias pelas quais vier a ser responsável civilmente em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo autorizado de modo expresso pela Seguradora, relativas a reparações por danos involuntários, corporais ou materiais causados a terceiros ocorridos durante a vigência da apólice, decorrente de falhas de gestão cometidas, exclusivamente, no exercício da função de Síndico do Condomínio.

RESPONSABILIDADE CIVIL GUARDA DE VEÍCULOS

Esta cobertura garante, até o Limite Máximo de Garantia Contratado, o reembolso ao Segurado das quantias pelas quais vier a ser responsável civilmente em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo autorizado de modo expreso pela Seguradora, relativas a reparações por danos materiais involuntários causados a veículos automotores terrestres de terceiros sob a guarda nas dependências do Segurado durante a vigência da apólice.

*A cobertura para os danos decorrentes de colisão fica expressamente condicionada a que o veículo esteja sendo conduzido por pessoa devidamente habilitada, devendo ser funcionário do condomínio ou de prestadora de serviços contratada.

1 – Como determinar o valor a ser segurado?

Chegada a hora da renovação do Seguro, surge a dúvida de como determinar o valor a ser segurado. É valor de mercado ou de reconstrução do imóvel? A seguradora pode optar pela reconstrução ou pela indenização, portanto devemos atentar há um correto dimensionamento do valor a ser segurado.

Devemos verificar a soma das áreas totais de todas as unidades do condomínio, perfazendo assim a área total do condomínio. De posse deste número multiplicamos por 1,5 Cub-RS, valor do mês da renovação, garantindo assim caso necessário for, a reconstrução do imóvel. Cabe ressaltar que no caso de condomínios de alto padrão, este nº pode ser agravado devido ao maior custo dos materiais empregados na sua construção.

Não devemos considerar o valor de mercado, pois no caso de um sinistro mesmo que total, o terreno continuará a pertencer ao condomínio, e será necessário o valor de reconstrução previsto pelo seguro, garantindo assim o devido reparo. No caso de o seguro ter sido contratado por um valor muito abaixo, corre-se o risco do condomínio participar do sinistro.

Ou seja, o condomínio não recebe o total do prejuízo por ter informado e avaliado incorretamente o valor a ser segurado.

3.9.2 – Seguro Conteúdo com Assistência 24 horas – opcional

1 – O que é o Seguro Conteúdo?

Trata-se do seguro de conteúdo contra incêndio, de qualquer causa, que cobrirá o

INFORMATIVO DE SÍNDICO

conteúdo existente dentro do imóvel, até o limite contratado (eletrodomésticos, móveis, roupas, entre outros). Podendo ser contratado por proprietários, inquilinos e condôminos, tanto para imóveis residenciais como comerciais.

2 – Quais as vantagens?

Além do seguro conteúdo o cliente ainda tem o direito do serviço de Assistência 24h para casos de emergência. São eles: chaveiros, eletricitas, encanadores. Todos os serviços da Assistência 24h possuem 03 (três) meses de garantia para a despesa de mão de obra.

Ainda oferece consultas orçamentárias para diversas especialidades, como: pedreiros, vidraceiros, marceneiros, serralheiros.

Para acionar o Freire 24h ligue: 0800 77 00 532 (Fone exclusivo para clientes Freire) ou ainda a RFS Corretora de Seguros através do fone: 3231-9399. Os serviços estão disponíveis somente para casos de sinistros/ou emergências.

3 – Ele é obrigatório?

Não, ele é opcional, mas vale ressaltar que este seguro protege os bens situados no interior do seu imóvel.

4 – Porque fazer este seguro se o meu condomínio já possui seguro?

O seguro obrigatório do condomínio, em caso de incêndio cobre a estrutura física do seu prédio, os bens comuns do condomínio, excluindo, portanto, o conteúdo existente dentro do seu imóvel.

5 – Quais os bens que este seguro não cobre?

Pedras, metais preciosos, projetos, manuscritos, plantas, modelos, moldes e livros comerciais, joias, quadros, objetos de arte ou valor estimativo, relógios, raridades, tapetes, livros, coleções e quaisquer objetos raros ou preciosos salvo expressa estipulação, com respectivos valores de reposição unitários. Dinheiro, cheques, livros comerciais, títulos, ações e quaisquer documentos que representem valores, escrituras públicas ou particulares, contratos.

6 – O seguro conteúdo cobre apenas sinistros de incêndio?

Não, este seguro cobre também Perda/Pagamento de Aluguel. Abaixo descrição de como se aplica:

Caso o imóvel segurado não possa ser ocupado no todo ou parte, em função da ocorrência dos eventos da cobertura básica (incêndio).

Se o Segurado é o proprietário do imóvel:

INFORMATIVO DE SÍNDICO

- a.1) cobre o aluguel e encargos não recebidos do locatário;
- a.2) cobre o aluguel que o Segurado pagar a terceiros, para utilizar outro imóvel a fim de continuar suas atividades;
- a.3) segurado pode optar por utilizar parte do Limite Máximo de Indenização (LMI) desta cobertura para se instalar provisoriamente em outro local enquanto forem reparados os bens sinistrados, bem como, com as despesas de mudança.
- b) Se o Segurado é o locatário do imóvel:
 - b.1) cobre o aluguel e encargos que tiver de continuar a pagar ao proprietário por força do contrato de locação; ou
 - b.2) cobre o aluguel que o Segurado pagar a terceiros, para utilizar outro imóvel, nas mesmas condições do imóvel segurado sinistrado, a fim de continuar suas atividades (condições semelhantes ao imóvel segurado).

7 – Qual valor que eu tenho que pagar para ter o seguro conteúdo? Este pagamento é mensal?

Sim, este pagamento é mensal, e é incluído no DOC junto com o valor do condomínio. Seu imóvel passará a ter cobertura a partir do primeiro dia do mês seguinte ao pagamento do boleto. Abaixo a tabela de valores do seguro conteúdo: Valores para Condomínios residenciais e Comerciais + serviço de Assistência 24 horas:

4 – Condôminos Inadimplentes – Cobrança Administrativa e Jurídica

4.1 – Cobrança Administrativa: O processo de cobrança dos inadimplentes inicia se pelo nosso setor de cobrança de forma administrativa, já a partir do primeiro mês atrasado, contatando o devedor através de telefonemas, e-mails e correspondência postal, conforme segue:

- Primeira carta – de 10 a 15 dias de atraso, envio de correspondência simples lembrando o ocorrido;
- Segunda carta – após 30 dias do atraso, a correspondência informa que o débito, não sendo pago, será encaminhado para cobrança jurídica, estando sujeito inclusive ao pagamento de honorários;
- Terceira carta – enviada após 45 dias do atraso, informando que o débito está sendo transferido para o Departamento Jurídico. Neste momento é enviada ao síndico a procuração para que seja determinada a cobrança pela via judicial.
- Quarta carta – após 60 dias do atraso é informando que o débito foi encaminhado para cobrança judicial. Neste momento o Síndico autoriza o ingresso da ação.

INFORMATIVO DE SÍNDICO

Os prazos citados podem ser alterados conforme decisão de cada condomínio, para períodos maiores ou menores. Neste procedimento inclui-se ligação ao devedor e envio de e-mails.

4.2 – Cobrança Jurídica: Decorrido o prazo da cobrança administrativa e não tendo surtido o efeito esperado, é solicitada a presença do (a) Síndico (a) na administradora ou lhe encaminhado documento de procuração para assinatura e determinação do procedimento jurídico. Enfatizamos que para haver a cobrança jurídica **é necessária a expressa autorização do (a) Síndico (a) mediante assinatura do instrumento particular procuratório**, outorgado ao advogado que representará o condomínio.

Se porventura o Síndico providenciar qualquer acerto direto com o condômino devedor, isso deve imediatamente ser informado e repassado ao departamento de cobrança para registro e controle.

Alertamos que após o ingresso da ação, qualquer tipo de acordo deve ser feito exclusivamente pelo advogado responsável pelo processo. Isso prende-se ao fato de que uma vez proposta à ação, despesas processuais tais como custas, certidões, etc. já foram comprometidas, efetivadas e debitadas na contabilidade do condomínio. E no caso de o condomínio ou o Síndico acordarem diretamente com o devedor (depois *do processo já estar em tramitação*) deve ser incluído na conta a ser cobrada os honorários do advogado e as custas processuais.

5 – Empregados

5.1 – Admissão e demissão: Nosso departamento de Pessoal (DP) possui formulário específico para o síndico autorizar admissão ou demissão de empregados. E isso deve ocorrer sempre no máximo até o dia 28 de cada mês para não acontecer atraso no recolhimento de encargos sociais.

Neste formulário deve constar atividade, jornada, salário, condições do desligamento, data e forma do aviso prévio (indenizado ou trabalhado).

Na admissão, mediante a apresentação de todos os documentos solicitados, a condição se dá por um período de experiência, normalmente 30 dias, prorrogáveis uma vez por mais 60 dias, totalizando um contrato de 90 dias, de acordo com a CLT.

5.2 – Jornada de trabalho: Conforme preconiza a Constituição Federal, a jornada de trabalho semanal é de 44 horas e o que exceder será tratado como hora extraordinária. Para a

Comprovação do cumprimento da jornada pelo empregado, sugerimos a adoção da folha ou cartão ponto.

INFORMATIVO DE SÍNDICO

5.3 – Insalubridade, periculosidade e equipamentos de segurança: Para os empregados que trabalham na execução do serviço de limpeza, a legislação determina o fornecimento de material necessário à proteção individual, tais como: bota de borracha, luvas, máscara, óculos de proteção e outros que sejam importantes para o desempenho seguro da atividade.

O funcionário ao receber tais materiais deverá assinar o comprovante (RPA (Recibo de Pagamento Autônomo) de EPI), comprometendo-se a utilizá-los adequadamente. Caso contrário poderá ser advertido por escrito, podendo ainda ser suspenso e até mesmo demitido por justa causa.

Dependendo ainda da atividade, poderá ser pago ao empregado adicional de insalubridade e/ou periculosidade. Caso o condomínio possua gás central (*e o funcionário tenha acesso*) e/ou caldeira, aconselhamos o pagamento de 30% a título de periculosidade. Porém se o empregado manusear apenas o lixo deve ser pago 20% de insalubridade. Na hora da Contratação consulte nosso DP.

5.4 – Férias, horas extras e faltas: Para agilizar a elaboração da folha de pagamento dos empregados a data limite, encerramento de cada mês é sempre o dia 20. Para tanto, o livro, folhas e/ou cartões pontos deverão ser entregues até o dia referido acima, sempre com as assinaturas do funcionário e do (a) Síndico (a). As férias deverão ser comunicadas, mediante autorização do (a) Síndico (a) por escrito, ao nosso Departamento Pessoal com antecedência de 10 (dez) dias, através de formulário próprio. O condomínio deve efetuar o pagamento até 48 (quarenta e oito) horas antes do seu início.

5.5 – Afastamentos de funcionários, acidentes de trabalho: Afastamentos por doença e acidentes de trabalho deverão ser comunicados formalmente e imediatamente ao Departamento Pessoal da administradora, com a devida assinatura do (a) Síndico (a) nos atestados, a fim de que sejam tomadas todas as providências necessárias e, quando o afastamento se der por período maior de 15 (quinze) dias, o encaminhamento do funcionário para o INSS.

5.6 – Salários e encargos sociais: Conforme a Constituição do Trabalho, e após o Decreto 612/92, o pagamento de salários deverá ser realizado até o 5º (quinto) dia útil de cada mês. Já conforme a MP 447 de 14/11/08, o recolhimento do INSS deve ser feito até o 20º dia de cada mês. E o FGTS, segundo a Lei 8.036 de 11/05/90, deverá ser depositado até o dia 7 (sete) do mês subsequente ao da competência. Para tanto, o condomínio necessita dispor no início de cada mês de saldo credor na sua contabilidade para suprir tais despesas, evitando saldo devedor neste período.

INFORMATIVO DE SÍNDICO

5.7-Seguro de vida: Conforme disposição do Dissídio Coletivo da categoria de empregados em edifícios, o empregador deverá manter seguro de vida em grupo aos seus empregados, para o caso de morte por qualquer natureza ou acidente que gere invalidez permanente.

Tendo em vista que a Freire possui apólice de vida em grupo (junto a Porto Seguro) e que contempla também o auxílio-funeral, o condomínio que já contratou o referido seguro individualmente ou particularmente com outra Seguradora, deverá informar ao Departamento Pessoal da administradora a fim de não haver duplicidade.

O seguro de vida pela Seguradora não dispõe de cobertura para empregados com idade acima de 65 anos. Logo, se porventura o condomínio optar pela contratação de pessoas com idade superior ao informado acima, em caso de morte ou acidente que gere invalidez, deverá indenizar o valor previsto pelo dissídio.

5.8 – PPRA – Programa de Prevenção e Riscos Ambientais – Legislação Federal: Determina que deva ser efetuada, pelo menos uma vez ao ano, análise global do PPRA para avaliação do seu desenvolvimento e realização dos ajustes necessários e estabelecimento de novas metas e prioridades.

5.9 – PCMSO – Controle Médico de Saúde Ocupacional – Legislação Federal: Programa que deve incluir, entre outros, a realização obrigatória dos exames médicos: admissional; Periódico; de retorno ao trabalho; de mudança de função; demissional.

5.10 – DIRF – Declaração de Imposto de Renda na Fonte: Declaração por meio da qual se informa a Receita Federal sobre as retenções de impostos feitos de empregados do próprio condomínio, e/ou das Notas Fiscais de prestadores de serviço contratados. O prazo de entrega da DIRF é definido pela própria Receita Federal. A não entrega da declaração dentro do prazo, resulta em multa ao condomínio.

5.11 – Conectividade Social: Canal eletrônico da Caixa Econômica Federal, através do qual são transmitidas via internet as informações e também realizadas as autorizações para todas as transações do FGTS.

Mesmo os condomínios que não possuem empregados necessitam fazer a Conectividade Social.

5.12 Certificação Digital: Obrigatória a todos os condomínios, a partir de janeiro/2013, independentemente de possuírem empregados. Para que todo e

INFORMATIVO DE SÍNDICO

qualquer encargo social de funcionários ou prestadores de serviço, autônomos e terceirizados, como por exemplo, o INSS e a Retenção de Seguridade Social possam ser recolhidos. Os condomínios que não tiverem a Certificação Digital não poderão fazer os tais recolhimentos e terão ônus por atraso nos pagamentos.

5.13 – Secovimed: conforme disposição do Dissídio Coletivo da categoria de empregados em edifícios, o condomínio é obrigado a prestar e manter assistência médica para seus empregados. Tal assistência pode ser prestada diretamente ou através de convênios com prestadoras deste segmento de saúde ou, preferencialmente, com o SECOVIMED/RS. A obrigatoriedade limita-se a consultas e atendimentos ambulatoriais e exames.

O Secovimed dispõe ainda de assistência médica para síndicos. No entanto, uma vez contratado, o cancelamento só ocorre quando solicitado pelo condomínio.

Portanto, assim, mesmo o condomínio não tendo funcionários o convênio será mantido até que o (a) síndico (a) solicite seu cancelamento.

5.14 – RAIS: Relação Anual de Informações Sociais é um relatório de informações socioeconômicas solicitado pelo Ministério do Trabalho e Emprego Brasileiro às pessoas jurídicas e outros empregadores anualmente. Foi instituída pelo Decreto nº 76.900, de 23 de dezembro de 1975.

A RAIS trata dos vínculos empregatícios da administração pública e privada (CNPJ), e empregadores cadastrados no INSS (CEI). Fornece informações estatísticas para as decisões governamentais. Também gera dados para os sistemas CAGED, Seguro-Desemprego, Abono Salarial, PIS (Programa de Integração Social), PASEP (Programa de formação do patrimônio do servidor público), FGTS (Fundo de garantia do tempo de serviço) e para sistemas do IBGE e do INSS.

5.15 – Reclamações trabalhistas

Se o condomínio porventura sofrer alguma ação trabalhista, seja ela de qualquer natureza (empregado direto ou funcionário de terceirizada) nosso departamento jurídico, se acionado, dispõe de orçamento para acompanhamento e realização da respectiva defesa, sendo que o custeio dos honorários e custas judiciais são suportados pelo próprio condomínio. Não obstante, o condomínio pode optar por buscar orçamentos e profissionais de sua preferência.

5.16 – Prestadores de serviços sem vínculo empregatício e/ou terceirizações de serviços:

INFORMATIVO DE SÍNDICO

O condomínio não deverá utilizar pessoas não vinculadas à relação de emprego para executar qualquer tipo de serviço habitual ou não em suas dependências ou vinculadas a si, pois, conforme a legislação do trabalho, a prestação de serviço habitual e o consentimento tácito geram o vínculo empregatício, possibilitando uma reclamatória trabalhista.

Também se deve ter cuidado quanto à contratação de empresas terceirizadas, pois, em caso de inadimplência no que se referem aos encargos sociais, salários e afins de seus funcionários, ou desaparecimento da então empresa contratada, o condomínio é solidário, e por conta disso pode vir a ser acionado judicialmente.

No primeiro caso, apesar do risco informado, se o condomínio mesmo assim vir a contratar alguém naquela condição, deverá recolher ao INSS encargos de 20% sobre o valor do RPA (Recibo de Pagamento Autônomo) pago ao trabalhador, e do mesmo fazer a retenção obrigatória no percentual de 11% também em cima do valor pago, e repassá-lo igualmente ao INSS. Este pagamento deverá ser encaminhado diretamente ao Departamento Pessoal (DP).

Se o condomínio faz pagamento de *pró-labore* ao síndico, também deve arcar com o custo de 20%, e do (a) Síndico (a) ser retido 11%, ambos os recolhimentos devem ser feitos a Previdência Social. Quando não há pagamento de *pró-labore*, mas o síndico e/ou demais membros são isentos de quotas ou taxas condominiais, o condomínio normalmente arca com o custo total das retenções.

6 – Legislações pertinentes

Segue a Lei 4591/64 e parte do Código Civil Brasileiro Lei 10406/04, cuja leitura recomendamos.

Lei do Condomínio n.º 4591/64
(Lei nº 4.591, de 16/12/64 – Título I)

INFORMATIVO DE SÍNDICO

Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as Incorporações imobiliárias.

O Presidente da República,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I – DO CONDOMÍNIO

Art.1º – As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta lei.

§ 1º – Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º – A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º – Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagens comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º – O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

§ 2º – O direito de que trata § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

§ 3º – Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

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

Art. 4º – A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independerão do consentimento dos condôminos (VETADO).

INFORMATIVO DE SÍNDICO

Parágrafo único – A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio

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

Art. 6º – Sem prejuízo do disposto nesta lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por cota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 7º – O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no registro de imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8º – Quando em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, com jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal 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 ou para as unidades entre si.

CAPÍTULO II – Da Convenção de Condomínio

Art. 9º – Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o regimento interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º – Far-se-á o registro da Convenção no registro de imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º – Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

INFORMATIVO DE SÍNDICO

§ 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 (a) Síndico (a), 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;
- l) 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;
- m) a forma e o quórum para a aprovação do regimento interno, quando não incluídos na própria 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 edificadas.

Art.10 – É defeso a qualquer condômino:

I – Alterar a forma externa da fachada;

II – Decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III – destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV – Embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º – O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na Convenção ou no Regimento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a

INFORMATIVO DE SÍNDICO

desfazer no prazo que lhe for estipulado.

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

Art. 11 – Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO III – DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Art. 12 – Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a cota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º – Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da cota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º – Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das cotas atrasadas.

§ 3º – O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso de mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4º – As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direitos à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

§ 5º – A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO IV – DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA

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 de 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

INFORMATIVO DE SÍNDICO

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 à razão de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros de mora a contar 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

INFORMATIVO DE SÍNDICO

sua insegurança ou insalubridade.

§ 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 $\frac{2}{3}$ (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 cota 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 Regimento Interno.

CAPÍTULO V – UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO OU DO CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES

Art. 19 – Cada condômino tem o direito de usar e fruir, 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 aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculos ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único - (VETADO).

Art. 20 – Aplicam – se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21 – A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no regimento interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único – Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino.

CAPÍTULO VI - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder a 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º. Compete ao síndico:

a) representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta lei ou pela Convenção;

INFORMATIVO DE SÍNDICO

- b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;
- c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o regimento interno;
- d) impor as multas estabelecidas na lei, na Convenção ou no regimento interno;
- e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o regimento interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia;
- f) prestar contas à assembleia dos condôminos;
- g) manter guardada durante o prazo de cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio (alínea acrescentada pela Lei nº 6.434, de 15.07.77)

§ 2º. As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do (a) Síndico (a), e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos.

§ 3º. A Convenção poderá estipular que dos atos do (a) Síndico (a) caiba recurso para a assembleia, convocada pelo interessado.

§ 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.

§ 5º. O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembleia geral especialmente convocada.

§ 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. 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(a) Síndico(a), para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

CAPÍTULO VII – DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º. As decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo quórum que a Convenção fixar,

INFORMATIVO DE SÍNDICO

obrigam todos os condôminos.

§ 2º. O síndico, nos oito dias subsequentes 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.

§ 3º. Nas Assembleias Gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

§ 4º. Nas decisões da assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não compareça (redação da Lei nº 9.267, de 25.03.96)

Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3º do art. 22, poderá haver Assembleias Gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo, do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

•Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, está só poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem $\frac{2}{3}$ do total das frações ideais.

Art. 26. VETADO.

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

CAPÍTULO VII Do Condomínio Edifício

Seção I Disposições Gerais

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

~~§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários. (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 a 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.

INFORMATIVO DE SÍNDICO

~~§ 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.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

INFORMATIVO DE SÍNDICO

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 possuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia 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;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 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 anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

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

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

INFORMATIVO DE SÍNDICO

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.

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

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

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

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

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo 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.

Seção II Da Administração do Condomínio

INFORMATIVO DE SÍNDICO

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

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembléia dos condôminos;

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

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

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

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 assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembléia 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 assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembléia, 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 assembléia 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 assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

INFORMATIVO DE SÍNDICO

~~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 quorum especial, as deliberações da assembléia 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 assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Art. 1.354. A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

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

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

Seção III

Da Extinção do Condomínio

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia 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.

Seção IV

Do Condomínio de Lotes

(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

INFORMATIVO DE SÍNDICO

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

7 – Documentos anexos a este informativo:

- Convenção
- Regimento Interno

8 - Demais legislações pertinentes consulte em www.freireimoveis.com.br

