

ABC DO CONDOMÍNIO

1. O que é condomínio?

Condomínio é o conjunto de edificações (verticais ou horizontais) em que partes são propriedade comum (solo, estrutura da edificação, hall de entrada, corredores, playground, churrasqueiras, jardins, salão de festas, piscina, etc.) e partes são propriedade exclusiva, estas denominadas unidades autônomas (apto., lojas, salas comerciais, etc.), onde desta forma cada condômino tem pleno direito sobre sua propriedade individual, bem como, de utilizar as partes coletivas, sem impedir o bom uso das mesmas partes por todos os demais condôminos, respeitando sempre a um conjunto de direitos e obrigações estipuladas em leis e normas (convenção e regimento interno).

Todos são responsáveis pela organização e manutenção da edificação. Portanto, além de sua unidade individual, você também tem responsabilidade pelas áreas comuns, que são utilizadas por todos da edificação.

2. Quem administra o condomínio?

O Condomínio é administrado por uma comissão eleita pelos condôminos em Assembleia. Ela é formada geralmente pelo Síndico e pelo Conselho Consultivo. Pode-se incluir ainda os cargos de subsíndico, secretário e tesoureiro se o condomínio assim considerar necessário.

3. Quem poderá ser síndico, qual o seu papel e como destituí-lo?

O síndico é o representante legal do condomínio judicial e extrajudicialmente. Pode ser morador da edificação ou não. O síndico administra os interesses do condomínio. É eleito em assembleia na forma prevista pela convenção, por até dois anos, o qual poderá renovar-se.

O síndico que praticar irregularidades, que não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio, pode ser destituído em assembleia específica para este fim, pelo voto da maioria absoluta dos presentes.

4. Quem são os condôminos?

São os proprietários/moradores de uma edificação vertical ou horizontal onde dispõe de parte que é propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum aos demais, e estão obrigados principalmente a contribuir para o rateio das despesas do condomínio e demais deveres conforme estipula a legislação.

5. O que são a convenção e o regulamento interno?

A *convenção* é um conjunto de normas que constitui e rege o condomínio e 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.

Para ser oponível contra terceiros, estipula-se que a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

O *regulamento interno* é o conjunto de normas que regula a conduta interna dos condôminos, para que haja uma convivência harmônica entre as pessoas. Pode constar da própria Convenção ou, como acontece normalmente, ter um texto próprio que deve ser aprovado em Assembleia Geral.

6. O que é Assembleia?

A assembleia é a reunião dos condôminos onde estes deliberam e tomam decisões acerca dos assuntos apontados na ordem do dia. Todos os condôminos devem ser convocados para a assembleia, porem aquele que não estiver em dia com as contas do condomínio pode deliberar com relação ao assunto em pauta, contudo, não tem direito a voto.

Existem três tipos de assembleia: *Ordinária, Extraordinária e Especial.*

A *Assembleia Geral Ordinária* deve ser realizada anualmente e convocada pelo Síndico para aprovar os orçamentos das despesas, as contribuições dos condôminos e aprovar a prestação de contas do exercício passado e eventualmente eleger-lhe substituto e alterar o Regimento Interno.

A *Assembleia Especial* só será realizada quando ocorrer sinistro total ou que destrua 2/3 da edificação ou para decisão sobre demolição e reconstrução, ou alienação do imóvel por motivos de condenação devido à insalubridade ou insegurança.

A *Assembleia Geral Extraordinária* por sua vez é convocada para tratar de assuntos de interesse de todos os condôminos, não previstos entre os acima citados ou que não possam aguardar uma decisão de assembleia ordinária, tais como a realização de benfeitorias, aquisições, necessidade de rateio extra, ocorrências dentro do condomínio e etc.

7. Por que a Assembleia é importante?

Porque nesse momento é que são tomadas todas as decisões de interesse comum para a boa administração do condomínio, daí a necessidade da participação de todos os moradores para que possam deliberar, opinar, votar e decidir.

8. O que compete às Assembleias Gerais?

- Eleger o Síndico e o Conselho Fiscal;
- Destituirá comissão, ou quaisquer membros dela, caso não estejam desempenhando suas funções, de acordo com a maioria e através de votação;
- Examinar as prestações de contas do condomínio;
- Analisar e decidir sobre problemas de ordem geral do condomínio, levantados pelos moradores;
- Estabelecer a taxa de condomínios e fixar a data de seu pagamento;
- Apreciar e aprovar, ou não, propostas apresentadas pela comissão ou por qualquer condômino;
- Estabelecer valor e aprovar o uso do fundo de reserva

9. Quem convoca e como convocar as Assembleias?

A assembleia é a reunião dos condôminos para deliberação sobre assuntos de interesse comum, por isso todos os condôminos devem ser regularmente convocados e com tempo hábil a que possam comparecer a realização da reunião. Este é o espírito da legislação.

Quanto a forma e prazo de convocação, devem estar previstos na Convenção do Condomínio e, lembramos que, o Síndico deve sempre se resguardar de problemas, providenciando a convocação de forma a poder comprovar o recebimento da mesma, através de meio inequívoco, seja tomando o protocolo de recebimento na cópia da convocação ou em livro próprio, ou ainda, através da convocação pelo correio com aviso de recebimento.

A falta de convocação regular ou a desobediência ao que dispõe a Lei ou a Convenção de Condomínio pode acarretar na nulidade da Assembleia, quando não em consequências mais graves, como, por exemplo, em casos extremos, a tentativa de responsabilização pessoal do síndico.

Enfatizamos a necessidade de o condomínio possuir uma convenção, que normatize as suas situações particularizadas. Contudo, caso não exista convenção ou, se existindo não esteja registrada, ainda assim o síndico deverá promover a Assembleia Anual Obrigatória, de que trata o art. 1.350 do Código Civil, e tantas quantas assembleias extraordinárias entenda necessário. Igualmente nesses casos, deverá observar para que as convocações sejam realizadas por meio passível de posterior comprovação.

Ao Síndico incumbe a administração do Condomínio, portanto, dele é a competência primeira para a convocação das assembleias. Porém, havendo omissão por parte do síndico, a assembleia pode ser convocada por $\frac{1}{4}$ dos condôminos.

10. O que acontece se você não participar das Assembleias?

Além de perder a oportunidade de expressar suas opiniões, votar e decidir, você terá de cumprir e acatar as decisões tomadas pela maioria presente da Assembleia.

11. Quais as obrigações e direitos dos condôminos moradores?

- Zelar e contribuir para que a vivência em comunidade seja algo agradável;
- Manter em dia as taxas de condomínio;
- Eleger os representantes para administrar o condomínio;
- Contribuir com os representantes do condomínio para uma boa administração;
- Ler e cumprir a Convenção e o Regulamento Interno do Condomínio;
- Participar das Assembleias.

12. O que é e para que serve a taxa de condomínio?

É uma parcela (é também grafada como cota e/ou taxa) de pagamento correspondente ao rateio proporcional a cada unidade da edificação, que tem a finalidade de cobrir as despesas do condomínio (água, luz, manutenção, obrigações trabalhistas, pagamento de funcionários e outros) no que se refere às despesas da área comum da edificação e não às despesas de cada condômino em sua unidade.

É necessário que se pague em dia esta taxa, para que o condomínio possa manter suas contas em dia, evitando cortes nos serviços públicos, falta de manutenção, obrigações trabalhistas e outros problemas para com a edificação.

Destaca-se que o adquirente (comprador) de unidade responde pelos débitos do alienante (vendedor), em relação ao condomínio, inclusive multas, correções, juros moratórios, custas processuais e honorários advocatícios.

13. Existe reajuste para condomínio?

Não existe reajuste, o rateio do condomínio é resultante da soma das despesas. Por sua vez, a Assembleia é soberana para determinar a forma e o valor a ser arrecadado em função de seus custos apurados ou previstos.

14. O que são despesas extraordinárias e ordinárias, e a quem cabem cada uma delas?

Extraordinárias: Cabem exclusivamente ao condômino proprietário do imóvel. Dentre outras, são as despesas referentes a obras relacionadas à estrutura integral ou de habitualidade da edificação. Ex.: pinturas de laterais, fachadas, esquadrias de portas e portões de acesso, poços de ventilação e iluminação; reformas de piso de áreas comuns; instalação de equipamentos de segurança e lazer; despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; indenizações trabalhistas e previdenciárias por demissão de funcionário; constituição de fundo de reserva.

Ordinárias: Cabem ao condômino proprietário ou inquilino. Dentre outras, são despesas necessárias à manutenção e administração do prédio, tais como salários de funcionários, consumo de água, luz, limpeza, manutenção e conservação dos equipamentos e áreas comuns, incluindo nestas a pintura das instalações e dependências de uso comum.

15. Para que serve e o que é o Fundo de Reserva?

O fundo de reserva é uma contribuição diferente da contribuição ordinária e também não é extraordinária e que deve ser suportada pelo condômino proprietário.

Este recurso deve ser arrecadado mensalmente, em valor estipulado em convenção ou definido em assembleia e tem destinação específica dentro administração financeira do condomínio.

A principal destinação do fundo de reserva é garantir a continuidade do funcionamento dos equipamentos do condomínio, quando surgem despesas imprevistas e de urgência, e ainda de formar recursos para viabilizar as grandes reformas das partes comuns do condomínio.

16. É facultado ao síndico perdoar débitos de quotas, juros, multas ou conceder descontos substanciais?

Não. Os valores cobrados dos condôminos são resultantes do rateio da soma das despesas comuns ordinárias (água, luz, telefone, salários, encargos, etc), de despesas extraordinárias derivadas da implementação de alguma obra, manutenção, etc. ou, encargos financeiros ou penalidades impostas a condôminos que estejam em falta com suas obrigações.

17. Quanto à prestação de contas, é obrigado o condomínio ter livros contábeis?

Quanto aos balancetes, os condomínios não são legalmente obrigados a possuir os livros contábeis de uma empresa, pois para efeitos civis e fiscais não se configuram como pessoa jurídica. Devem os síndicos, para sua própria segurança, manter um rígido controle das receitas e despesas da edificação fazendo os lançamentos dia a dia. Assim, não há necessidade de os balancetes serem assinados por contador, bastando para tanto um responsável técnico.

18. O seguro do condomínio é obrigatório? Quem é o responsável por fazer o seguro do condomínio?

A legislação prevê, que é obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial. Também prevê que é atribuição do síndico realizar o seguro da edificação. Portanto, o seguro decorre de expressa disposição legal, sendo o síndico responsável pela sua contratação, independente de autorização de assembleia. E o dispositivo de lei é claro quanto aos sinistros: risco de incêndio ou destruição, total ou parcial. Ora, vendaval, raio, explosão, danos elétricos, etc., podem causar destruição total ou parcial. Nada impede que o síndico, por cautela, contrate cobertura para outros sinistros a fim de não onerar os condôminos no caso de um alagamento, ou de queda de reboco da parede do edifício na cabeça de um transeunte, por exemplo.

19. Um condômino vendeu sua unidade, mas esta permaneceu com dívida. Quem responde pelo pagamento da dívida no condomínio?

Nestes casos, a legislação prevê que, o adquirente de unidade condominial responderá pelos débitos de quem vendeu a unidade, em relação ao condomínio, inclusive com as multas, juros moratórios, custas processuais e honorários advocatícios.

20. Viva melhor em condomínio:

- Quem vive em condomínio não vive isolado. É seu dever conservar as escadas, corredores, jardins e área comum em geral que é uma extensão de seu lar. Por isso, ajude a preservá-las;
- Não jogando o lixo ou qualquer objeto na rua ou áreas de uso comum (jardins, calçadas, corredores). O lixo deve ser recolhido em sacos plásticos ou em depósitos adequados e depois colocados no local correto de coleta;
- Não pregando cartazes de anúncio ou inscrições nas fachadas, janelas, portas, escadas ou em qualquer outro lugar do condomínio;
- Não atrapalhando ou fechando vias de acesso, áreas ou caminhos internos, ou lançando-nos mesmos, detritos de qualquer natureza. Por isso, não deixe móveis ou volumes de qualquer natureza em áreas comuns a todos;
- Não estendendo roupas, tapetes, toalhas etc. nas janelas, parapeitos das varandas, terraços ou em qualquer outro local visível do exterior, ou permitindo que as circulações internas dos blocos sirvam de áreas para colocação de varais;
- Seja um bom vizinho, evitando perturbar o sossego dele: Evitem brigas, discussões e festas barulhentas, aparelhos de som, rádio e televisão em volume alto e animais, aves ou qualquer tipo de criação nas unidades que causem incômodos aos demais moradores;
- Respeite seu vizinho para ser respeitado. Se tiver algum problema com ele, converse de forma franca e amigável para que uma boa solução possa ser encontrada;
- Costumes errados: Cuspir, jogar lixo ou qualquer objeto na rua ou áreas de uso comum (jardins, calçadas, corredores). Jogar papel higiênico, absorvente ou outros detritos no vaso sanitários. Ter em casa explosivos, drogas, ácidos inflamáveis ou equivalentes;
- Colocar vasos ou qualquer objeto no peitoril das janelas ou onde corram o risco de caírem;
- Conserve o seu imóvel. Assim você estará cooperando com a comunidade e valorizando o seu imóvel;

– Conserte os defeitos, limpe e repare o que precisa de cuidados: Conserve ralos nas pias do banheiro e da cozinha. Use depósitos de lixo na cozinha e banheiro. Evite os insetos, não deixando restos de alimentos espalhados;

– Qualquer modificação que cause alterações no prédio deve ser observada sempre a convenção do condomínio e a legislação específica, e também consultando sempre um profissional competente;

– Em qualquer tipo de serviços em seu imóvel, procure contratar pessoas especializadas no assunto, ou seja, bombeiro, eletricista, pedreiro, etc.

21. Prazo de Arquivamento de Documentos (s)

De conformidade com o artigo 630, parágrafo 4º da CLT, o condomínio deverá apresentar quando solicitado pela autoridade competente, a documentação referente a seus empregados.

Por sua vez, os documentos trabalhistas e previdenciários devem ser guardados pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos contados da data do pagamento, ou 02 (dois) anos contados da data da rescisão contratual, conforme artigo 7º XXIX da Constituição Federal, a saber:

| Documento(s) | Prazo de Arquivo/Guarda | Legislação |
|---|--|---|
| Aviso Prévio; Pedido de Demissão; Termo de Rescisão Contratual. | 2 anos | CF, art. 7º XXIX |
| Cadastro Geral de Empregados e Desempregados | 3 anos | Portaria MTB nº. 1022/92 |
| Acordo de Compensação | 5 anos durante o emprego, até dois anos após a rescisão. | CF, art. 7º XXIX |
| Acordo de Prorrogação | 5 anos durante o emprego, até dois anos após a rescisão. | CF, art. 7º XXIX |
| Atestado Médico | 5 anos durante o emprego, até dois anos após a rescisão. | CF, art. 7º XXIX |
| Autorização para desconto não previsto em Lei | 5 anos durante o emprego, até dois anos após a rescisão. | CF, art. 7º XXIX |
| Documentação sobre imposto de renda retido na fonte | 5 anos | IN SRF 6 de 11.1.89 item 18 |
| Folha de votação de eleição CIPA | 5 anos | Portaria nº 3214/78, NR 5 |
| Guia de Recolhimento de Contribuição Social | 5 anos | CTN – Lei nº 5172/66, art 174 |
| Mapa Anual de Acidente de Trabalho | 5 anos | Portaria nº 3214/78, NR 4 |
| Recibo de abono de férias | 5 anos durante o emprego, até dois anos após a rescisão. | CF, art. 7º XXIX |
| Recibo de adiantamento salarial | 5 anos durante o emprego, até dois anos após a rescisão. | CF, art. 7º XXIX |
| Recibo de pagamento de salário | 5 anos durante o emprego, até dois anos após a rescisão. | CF, art. 7º XXIX |
| Recibo de entrega da Comunicação de Dispensa | 5 anos | Resolução nº 18/91 do Conselho de Deliberação do Fundo de Amparo ao Trabalhador |
| Recibo de gozo de férias | 5 anos durante o emprego, até dois anos após a rescisão. | CF, art 7º XXIX |
| Solicitação de abono de férias | 5 anos durante o emprego, até | CF, art 7º XXIX |

| | | |
|---|--|---|
| | dois anos após a rescisão. | |
| Vale transporte | 5 anos durante o emprego, até dois anos após a rescisão. | CF, art 7º XXIX |
| Comprovante de Cadastramento PIS/PASEP; RAIS, comprovante de recolhimento. | 10 anos | Dec. Lei nº 2052/83, arts 3º e 10º |
| Documentos de convênios do salário educação | 10 anos | Dec. Lei nº 1422/75, art 1º parágrafo 3º |
| Documentos referentes a levantamento do débito pela fiscalização previdenciária através de NFDL | 10 anos | Lei nº 8212/91, art. 46 RCPS. |
| GRPS e toda a documentação previdenciária, quando não tenha havido levantamento fiscal. (Folha de pagamento, recibo e ficha de salário família, atestado médico, guias de recolhimento) | 10 anos | Lei nº 8212/91, art 45 RCPS |
| Relação dos Depósitos ou recibos, do FGTS (Relação do Empregado RE e Guia de Recolhimento GR) | 30 anos | Enunciado TST nº 95 e 206 Decreto nº 99684/90 |
| Exames Médicos | Indeterminado | Não há fundamento legal que preveja a possibilidade de eliminação |
| Ficha de Análise de Acidentes | Indeterminado | Não há fundamento legal que preveja a possibilidade de eliminação |
| Livro de Inspeção do trabalho | Indeterminado | Não há fundamento legal que preveja a possibilidade de eliminação |
| Registro de Empregados | Indeterminado | Não há fundamento legal que preveja a possibilidade de eliminação |

