

# **MANUAL ELETRÔNICO DO REGULAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DA AERONÁUTICA**

## **MANUAL DO SISTEMA DE PRÓPRIOS NACIONAIS RESIDENCIAIS (SISPNR)**

### **MÓDULO 3 – ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES**

**ATUALIZAÇÃO: 05 JUN 2025**

**RESPONSABILIDADE: SUBDIRETORIA DE APOIO ADMINISTRATIVO**

Neste módulo, serão abordados os tópicos relativos a Administração Especial das Áreas Comuns de Próprios Nacionais Residenciais, por meio de Administração de Compossuidores, assim como a criação da Administração de Compossuidores, os aspectos administrativos, os estatutos das Administrações de Elos Usuários, o registro dos atos constitutivos, as despesas comuns, o fundo de reserva de emergência, as taxa de limpeza pública, as obrigações previdenciárias, a equivalência entre síndico de condomínio e presidente de Administração de Compossuidores, a apresentação da declaração do imposto sobre a renda retido na fonte – DIRF, a análise dos balancetes de verificação dos próprios nacionais residenciais, como atualmente previstos neste módulo.

Entende-se por Administração de Compossuidores a entidade de direito privado, constituída em Assembleia Geral de Elos Usuários, que constituirão uma comunhão de interesses regida pelos princípios da composesse, com aplicação subsidiária, no que couber, da legislação de condomínios e que tem por finalidade precípua a administração e a responsabilidade pela manutenção das áreas de uso comum dos Conjuntos Habitacionais, constituídos por Edificações (Edifício, Prédio, Bloco ou Casa) de propriedade exclusiva da União.

A constituição da “Administração de Compossuidores” tem origem na comunhão de interesses dos Elos Usuários, regida pelos princípios da composesse, com aplicação subsidiária da legislação sobre condomínio em edificações, com vistas à administração e à manutenção das áreas comuns dos conjuntos habitacionais.

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

- 3.1 [CRIAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES](#)
- 3.2 [DOS ASPECTOS ADMINISTRATIVOS](#)
- 3.3 [DOS ESTATUTOS DAS ADMINISTRAÇÕES DE COMPOSSUIDORES](#)
- 3.4 [DO REGISTRO DOS ATOS CONSTITUTIVOS](#)
- 3.5 [DAS DESPESAS COMUNS](#)
- 3.6 [DO FUNDO DE RESERVA DE EMERGÊNCIA](#)
- 3.7 [DO \*PRÓ-LABORE\* DO PRESIDENTE DE ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES](#)
- 3.8 [DA TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA-TLP OU OUTROS TIPOS DE TAXAS INSTITUÍDAS POR LEGISLAÇÃO LOCAL REFERENTE AO PNR](#)
- 3.9 [DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL PREVIDENCIÁRIA](#)
- 3.10 [DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS PREVIDENCIÁRIA](#)
- 3.11 [DA RETENÇÃO DE 11% SOBRE A NOTA FISCAL DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS](#)
- 3.12 [DA ALÍQUOTA DE 11% INCIDENTE SOBRE O PRÓ-LABORE DO CONTRIBUINTE INDIVIDUAL E 20% INCIDENTE SOBRE A REMUNERAÇÃO A CARGO DA CONTRATANTE \(CONDOMÍNIO/ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES\)](#)
- 3.13 [DA EQUIVALÊNCIA ENTRE SÍNDICO DE CONDOMÍNIO E PRESIDENTE DE ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES](#)
- 3.14 [DA OBRIGAÇÃO DE APRESENTAÇÃO DA DECLARAÇÃO DO IMPOSTO SOBRE A RENDA RETIDO NA FONTE– DIRF](#)
- 3.15 [DA ANÁLISE DOS BALANCETES DE VERIFICAÇÃO DO PRÓPRIOS NACIONAIS RESIDENCIAIS DA UNIÃO](#)
- 3.16 [DO REPRESENTANTE DO ELO EXECUTIVO \(RPAer\)](#)
- 3.17 [DISPOSIÇÕES FINAIS](#)

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

### 3.1 CRIAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

#### 3.1.1 ETAPA 1 – PNR CONSTITUÍDO, ATUALMENTE, NA FORMA DE “ASSOCIAÇÃO DE PERMISSIONÁRIOS”

##### 3.1.1.1 Os Elos Executivos deverão informar todas as “Associações” existentes no âmbito de suas OM para se adequarem ao novo modelo, “**Administração de Compossuidores**”, no sentido de promover as seguintes ações:

- a) convocação de Assembleia Geral para Constituição da Administração de Compossuidores pelos moradores, com eleição dos administradores ou ratificação dos atuais administradores;
- b) aprovar o Estatuto da Administração de Compossuidores (Anexo A);
- c) alterar o Regimento Interno de acordo com a nova denominação;
- d) registrar em Cartório de Registro Civil de Pessoa Jurídica a alteração da nova denominação, apresentando a Ata da Assembleia Geral para a Constituição da Administração de Compossuidores, com a respectiva Ata de aprovação;
- e) apresentar as referidas alterações na Receita Federal; e
- f) apresentar toda documentação junto ao Elo Executivo para publicação em Boletim Interno.

##### 3.1.1.2 A Assembleia Geral é o órgão por meio do qual se uniformiza a vontade dos compossuidores, exprimindo-se como vontade única e soberana.

##### 3.1.1.3 A Assembleia Geral é o órgão deliberativo máximo da Administração de compossuidores, competindo-lhe:

- a) eleger os membros da Diretoria composta de Presidente, Vice-Presidente e Conselho Fiscal, quando houver voluntários;
- b) destituir os membros da Diretoria;
- c) alterar o Estatuto;
- d) aprovar ou rejeitar os pareceres do Conselho Fiscal;
- e) apreciar e aprovar as contas anuais da Administração de Compossuidores;
- f) autorizar a realização de gastos não previstos no orçamento, desde que custeados pelos compossuidores;
- g) autorizar, previamente, a contratação de engenheiro, advogados, peritos, contadores etc., quando necessário, para a defesa dos interesses da Entidade;
- h) aprovar o Regimento Interno; e
- i) conhecer e deliberar sobre outros assuntos do interesse da Administração de Compossuidores.

##### 3.1.1.4 Para as atribuições previstas nas alíneas “b” e “c” é necessário o voto “**concorde**” de dois terços dos presentes à Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim, não podendo ela deliberar, em primeira convocação, sem a maioria absoluta dos compossuidores, ou com

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

menos de um terço na convocação seguinte, que somente poderá ocorrer 30 minutos após a primeira convocação.

### 3.1.2 ETAPA 2 – PNR NÃO CONSTITUÍDO POR “ASSOCIAÇÃO”

**3.1.2.1** O Elo Executivo deverá informar a todos os Elos Usuários da necessidade de criação da **Administração de Compossuidores**, bem como suas finalidades, no sentido de promover ações de interesse dos envolvidos.

**3.1.2.2** O Elo Executivo, por meio de preposto, deverá promover uma reunião com o grupo fundador, com a finalidade de discutir e apresentar a modalidade de Administração de Compossuidores, determinando dia, hora e local da assembleia de fundação.

**3.1.2.3** O Elo Executivo designará uma comissão, com a participação dos Elos Usuários, para elaborar o Estatuto Social da nova entidade, tendo como base o modelo em anexo neste Módulo, para que o mesmo possa ser discutido e, se possível, aprovado pela Assembleia de criação da Administração de Compossuidores.

**3.1.2.4** Primeira fase da Assembleia Geral para criação da Administração de Compossuidores:

**3.1.2.4.1** Reunir a Assembleia Geral para Constituição da Administração de Compossuidores no dia, hora e local aprazados.

**3.1.2.4.2** Na reunião de fundação, observar-se-á o seguinte:

- a) a assembleia deverá ser instalada por um dos integrantes do grupo fundador;
- b) após a instalação, solicitar aos presentes que elejam um Presidente e um Secretário para conduzir aquela assembleia;
- c) Presidente eleito e o Secretário conduzirão a reunião, apresentando o projeto do Estatuto Social da Administração de Compossuidores;
- d) colocar o projeto em discussão e votação. Se forem apresentadas emendas, estas deverão ser votadas, uma a uma;
- e) o projeto deverá ser aprovado, com ou sem emendas;
- f) Presidente deverá fazer com que todos os presentes assinem o Livro de Presença; e
- g) o Secretário deverá anotar todas as ocorrências, afim de redigir a ATA, a qual deverá ser aprovada pelos presentes ao final da Assembleia, a qual deverá ser registrada em Cartório para publicidade e legitimação dos atos decididos em reunião.

**3.1.2.5** Segunda fase da Assembleia Geral para Constituição da Administração de Compossuidores:

- a) após a aprovação do projeto do Estatuto, o Presidente anunciará a eleição para escolha dos membros que integrarão o Conselho Fiscal, sendo 01 (um) Presidente e 02 (dois) auxiliares, denominados 1º e 2º membro;

## **MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES**

- b) havendo disputa, com mais de um candidato, o Presidente designará escrutinadores e providenciará uma urna. Não havendo disputa, os membros do Conselho poderão ser eleitos por aclamação; e
- c) logo em seguida à eleição, deverão ser proclamados os eleitos, os quais serão empossados imediatamente.

### **3.1.2.6 Encerramento da Assembleia para Constituição da Administração de Compossuidores:**

- a) o Presidente determinará ao Secretário que proceda à leitura da Ata;
- b) após a leitura, a Ata será posta em discussão e, em seguida, será submetida à aprovação;
- c) será lavrada a Ata de criação da Administração de Compossuidores; e
- d) o Presidente declarará encerrada a Assembleia Geral de constituição da Administração de Compossuidores.

### **3.1.3 ELEIÇÃO DA DIRETORIA DA ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES**

#### **3.1.3.1 A eleição da Diretoria da Administração de Compossuidores dar-se-á da seguinte maneira:**

- a) após dar por encerrada a Assembleia de criação da Administração de Compossuidores, o Presidente solicitará a permanência dos membros do Conselho Fiscal e dos demais Compossuidores para a eleição da Diretoria Administrativa;
- b) Assembleia Geral, reunida, elegerá a Diretoria da Administração de Compossuidores, normalmente composta de Presidente, Vice-Presidente e o Conselho Fiscal. Poderá ter outros cargos, desde que previstos em Regimento Interno e aprovado por Assembleia Geral; e
- c) desta reunião também deverá ser lavrada a ATA de eleição da Administração de Compossuidores, com seus respectivos membros eleitos.

#### **3.1.3.2 A eleição dos membros da Diretoria não observará o critério de chapas candidatas, mas será realizada de forma individual, candidato a candidato, sendo eleito o que obtiver maior número de votos para determinado cargo.**

#### **3.1.3.3 A cada nova eleição para diretoria, deve ser renovado o Termo de Responsabilidade, Administração e Permissão de Uso das Áreas Comuns.**

##### **3.1.3.3.1 O Termo que trata o item 3.1.3.3 deverá vir acompanhado de relação de material sob responsabilidade da respectiva Administração de Compossuidores, assinada tanto pelo Presidente que está deixando o cargo quanto pelo Presidente que está assumindo.**

#### **3.1.3.4 A escolha dos Presidente, dos Vice-Presidentes e dos Conselhos Fiscais das Administrações de Compossuidores, quando não existirem voluntários, será definida pelo Prefeito de Aeronáutica, da Organização Militar a que estiver vinculado o imóvel, conforme parâmetros constantes nos itens 3.1.3.4.1, 3.1.3.4.2, 3.1.3.4.3, 3.1.3.4.4.**

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

- 3.1.3.4.1** Para a Administração de Compossuidores das Vilas de Oficiais, será declarado Presidente da Associação o Oficial do Posto de Tenente-Coronel do Quadro de Oficiais da Ativa da Aeronáutica permissionário mais moderno da respectiva vila, o qual atenda os seguintes requisitos:
- a) não ser Comandante, Chefe ou Diretor de OM no ano da escolha, nem ter sido indicado para assumir comando, chefia ou direção para o ano seguinte;
  - b) não estar matriculado em curso de carreira presencial, no ano da escolha ou ano seguinte; e
  - c) não ter sido indicado para missão no exterior no ano da escolha ou no ano seguinte.
- 3.1.3.4.2** Para administração de Compossuidores das Vilas de Oficiais, serão declarados, respectivamente, Vice-Presidente e integrantes do Conselho Fiscal, o Oficial do Posto de Major e 3 (três) Oficiais, todos do Quadro de Oficiais da Ativa da Aeronáutica, permissionários mais modernos da respectiva vila, os quais também atendam os requisitos previstos nas letras “a”, “b” e “c”, do item 3.1.3.4.1.
- 3.1.3.4.3** Para a Administração de Compossuidores das Vilas de Graduados e Praças, será declarado Presidente da Associação o Suboficial do Quadro de Suboficiais e Sargentos, permissionário mais moderno da respectiva vila, o qual atenda os seguintes requisitos:
- a) não ser Graduado-Master e nem ter sido indicado para assumir essa função no ano seguinte; e
  - b) não ter sido indicado para missão no exterior.
- 3.1.3.4.4** Para a Administração de Compossuidores das Vilas de Graduados e Praças, serão declarados, respectivamente, Vice-Presidente e integrantes do Conselho Fiscal, 1 (um) Sargento do Quadro de Suboficiais e Sargentos e 4 (quatro) Graduados/Praças, preferencialmente 2 (dois) Sargentos e 2 (dois) Cabos/Taifeiros, permissionários mais modernos da respectiva vila.
- 3.1.3.5** A eleição da Diretoria e do Conselho Fiscal ocorrerá em uma única Assembleia Geral, para um mandato de 02 (dois) anos, sendo permitida 1 (uma) reeleição consecutiva para o mesmo cargo.
- 3.1.3.6** Compete ao Presidente, além das atribuições específicas e constantes do Parágrafo 1, do art. 22, da Lei do Condomínio, no Módulo 2 deste Manual, no respectivo Estatuto e nas normas e orientações expedidas pelo Elo Executivo:
- a) definir prioridades, propor linhas de ação, assinar documentos e diligenciar sobre questões relativas ao convívio (moralidade), à segurança, à utilização, administração e manutenção das áreas comuns do conjunto habitacional;
  - b) admitir, demitir e punir os empregados do conjunto habitacional, bem como fixar seus respectivos salários, dentro do estabelecido no orçamento anual;
  - c) contratar engenheiro, advogados, peritos, contadores etc., quando necessário, para a defesa dos interesses da Entidade, subordinada à

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

autorização prévia da Assembleia Geral;

- d) ter sob sua guarda e transferir ao seu sucessor todos os valores, livros, documentos, plantas, registros, etc., e tudo o mais de propriedade da Administração de Compossuidores;
- e) cobrar, inclusive judicialmente, as taxas de rateios de despesas comuns, ordinárias ou extras, aprovadas por Assembleia e as multas estabelecidas;
- f) informar ao Elo Executivo os valores a serem descontados em folha de pagamento, se for o caso;
- g) receber e dar quitação em nome da Administração de Compossuidores, movimentar contas bancárias;
- h) elaborar, com a assistência do Conselho Fiscal, o orçamento anual;
- i) remeter mensalmente, ao Conselho Fiscal, o balancete da movimentação financeira da Entidade;
- j) não usar, sob qualquer pretexto, em razão do seu cargo, o nome, a conta bancária, a documentação e o mecanismo administrativo da Entidade para auferir vantagens para si, para qualquer dos compossuidores ou terceiros;
- k) representar a Entidade administrativa, judicial e extrajudicialmente; e
- l) das decisões do Presidente caberá recurso para a Assembleia Geral, que poderá ser convocada por solicitação por escrito do interessado que arcará com todas as despesas da convocação, salvo se o recurso for provido em primeira instância, ao Presidente da Composse ou, em caso de negação do provimento, para reconsideração em segunda instância ao Chefe do Elo Executivo.

**3.1.3.7** Ao Conselho Fiscal compete, além da tomada de contas relativa à gestão financeira da Administração de Compossuidores, as disposições seguintes:

- a) comparecer nas reuniões e assembleias gerais;
- b) reunir-se ordinariamente uma vez a cada mês ou, extraordinariamente, sempre que o Presidente da Administração de Compossuidores ou do Conselho Fiscal convocar;
- c) comparecer obrigatoriamente nas assembleias gerais de prestação de contas;
- d) examinar os livros, balancetes, comprovantes de receita e despesa e emitir pareceres, por escrito, sobre os balancetes mensais e prestações de contas apresentados pela Diretoria da Administração, devendo o presidente carimbar, assinar ou rubricar todas as folhas;
- e) opinar sobre as despesas extraordinárias apresentadas pela diretoria;
- f) zelar e fiscalizar a correta aplicação dos recursos arrecadados pela Administração de Compossuidores, especialmente os públicos;
- g) verificar as contas da diretoria por ocasião da substituição do presidente ou do vice-presidente;

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

- h) determinar, mensalmente, a divulgação em quadros de avisos, e-mail, e/ou distribuição via escaninhos de correspondência, de balanços sintéticos como resumo das receitas e despesas da Entidade e o seu parecer;
- i) informar, por escrito, ao presidente da Administração de Compossuidores, ou ao seu substituto legal, sobre a aprovação, ou não, das contas relativas à administração financeira da Entidade;
- j) verificar as atividades relativas à gestão administrativa e financeira da Administração de Compossuidores, impugnando-as, no que couber, em caso de haver indícios de irregularidades; e
- k) informar a todos os compossuidores quando for comprovada qualquer irregularidade na administração da Entidade, podendo o presidente do Conselho Fiscal convocar, excepcionalmente, Assembleia Geral Extraordinária. Neste caso deverá ser informado também, por escrito, ao Elo Executivo.

**3.1.3.8** A Administração de Compossuidores da vila militar, bloco ou prédio terá um Regimento Interno que, deliberado em Assembleia Geral, regulamentará os aspectos que necessitem de normatização, tais como:

- a) uso de vagas extras na garagem;
- b) uso de salão de festas;
- c) visitantes;
- d) mudanças;
- e) uso de elevadores;
- f) manutenção e obras nos apartamentos;
- g) evento sociais;
- h) animais;
- i) garagem;
- j) funcionários;
- k) lixo;
- l) entregas e prestadores de serviços;
- m) portaria;
- n) sanções (advertências e multas);
- o) normas de segurança; e
- p) regras de silêncio.

**3.1.3.9** O regimento interno não poderá, em hipótese alguma, contrariar os dispositivos previstos neste Manual e no respectivo Estatuto.

### **3.1.3 OFICIALIZAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES**

**3.1.4.1** Até o presente momento a Administração de Compossuidores está criada apenas de fato. A partir de então será necessário oficializá-la, tornando-a



## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

uma entidade com personalidade jurídica de direito privado. Para que isso se concretize, deverá ser adotada a seguinte sequência de ações:

- a) o Estatuto Social deverá estar assinado pelo Presidente da entidade e por um advogado inscrito na OAB (artigo 1º, §2º da Lei nº 8.906/94), assinaturas estas devidamente reconhecidas em cartório;
- b) requerer a inscrição da Administração de Compossuidores ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos. O requerimento deverá ser assinado pelo Presidente da entidade, com indicação de sua residência e firma reconhecida. Anexos ao requerimento deverão estar:
  - cópia da ATA da Assembleia Geral de criação da Administração de Compossuidores;
  - cópia do Estatuto Social devidamente assinado;
  - relação dos integrantes do Conselho Fiscal e Diretoria (Presidente e Vice-Presidente) com as indicações de nacionalidade, estado civil, profissão e residência de cada um;
  - observar que, se houver algum estrangeiro, juntar o visto de sua permanência legal no país; e
  - se houver a participação de pessoa jurídica na Administração de Compossuidores, juntar prova de sua existência legal.

**3.1.4.2** Após a oficialização da Administração de Compossuidores, os documentos deverão ser apresentados ao Elo Executivo para as publicações necessárias.

### **3.1.5 REGISTRAR OS LIVROS OBRIGATÓRIOS DA ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES**

**3.1.5.1** Os Livros obrigatórios são os seguintes:

- a) Livro de Presença;
- b) Livro de Atas das Assembleias;
- c) Livro de Atas das Reuniões da Diretoria;
- d) Livro de Atas do Conselho Fiscal; e
- e) Livro Diário.

**3.1.5.2** O Livro Diário deverá ser registrado na Delegacia da Receita Federal, quando do registro no CNPJ/MF.

**3.1.5.3** Os demais livros deverão ter todas as suas páginas numeradas e rubricadas pelo Presidente da Administração de Compossuidores, inclusive nos termos de abertura e encerramento.

**3.1.5.4** Todas as atas de reuniões da Diretoria e do Conselho Fiscal deverão ser transcritas nos livros próprios.

**3.1.5.5** Independentemente destes livros obrigatórios, a Administração de Compossuidores poderá adotar outros livros de caráter auxiliar. Ex: Livro Caixa.

### **3.2**     DOS ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

- 3.2.1**     O gerenciamento das partes comuns dos Conjuntos Habitacionais, constituídos por Vilas Militares, Prédios ou Blocos formados, tão somente, por imóveis de propriedade exclusiva da União, serão realizados pela Administração de Compossuidores.
- 3.2.2**     A Administração de Compossuidores é uma pessoa jurídica de direito privado, constituída em Assembleia Geral, e regida por Estatuto próprio, entendido como o conjunto de regras aprovado em Assembleia Geral, que definirá as obrigações, os direitos e as responsabilidades do Entes e dos compossuidores.
- 3.2.3**     As Administrações de Compossuidores seguirão, subsidiariamente, as prescrições existentes nas normas que regem o Condomínio Edifício, no que concerne à organização jurídica e à autonomia administrativa. Suas limitações, quanto ao Elo Executivo, se restringem, basicamente, aos seguintes aspectos:
- a) assuntos que digam respeito ao Elo Executivo, por ser o Órgão de Administração dos PNR de propriedade da União; e
  - b) impossibilidade de estabelecimento de Convenção de Condomínio, cabendo, então, a instituição de Estatuto, bem como a criação do Regimento Interno de cada Vila Militar, Blocos ou Prédios.

### 3.3 DOS ESTATUTOS DAS ADMINISTRAÇÕES DE COMPOSSUIDORES

**3.3.1** Para elaboração ou alteração dos Estatutos das Administrações de Compossuidores serão seguidas, subsidiariamente, a aplicação das normas que regem o Condomínio Edifício, bem como as seguintes prescrições:

- a) por ocasião da elaboração ou alteração dos Estatutos das Administrações de Compossuidores, estes deverão ser submetidos à apreciação do Elo Executivo, antes de seu Registro em Cartório;
- b) nas Assembleias da Administração de Compossuidores o Chefe do Elo Executivo poderá estar presente ou ser representado pelo Representante do Chefe do Elo Executivo, junto ao respectivo conjunto habitacional;
- c) os Compossuidores (Elos Usuários dos PNR) terão direito a voto por ocasião da elaboração ou alteração do Estatuto;
- d) o Estatuto da Administração de Compossuidores não poderá tratar de assuntos que digam respeito a decisões afetas única e exclusivamente a quem detém o domínio das Unidades Habitacionais, no caso a União, representada pelo Elo Executivo;
- e) a Administração de Compossuidores é composta por todos os Elos Usuários de PNR que compõem o conjunto habitacional, aos quais tenha sido autorizada a ocupação regular das unidades autônomas e, em razão disso, passam a ser tratados no respectivo Estatuto como compossuidores;
- f) a entrada formal do compossuidor na Administração de Compossuidores se dará por meio da assinatura do Termo de Permissão de Ocupação, no momento em que receber as chaves do PNR;
- g) a exclusão do compossuidor da Administração de Compossuidores se dará, automaticamente, no momento em que entregar as chaves do respectivo PNR ao Elo Executivo;
- h) o Estatuto deverá ser complementado por Regimento Interno, que serão aprovados, alterados e revogados, por maioria absoluta dos compossuidores, em Assembleia Geral especificamente convocada para isto;
- i) a Administração de Compossuidores vigorará por tempo indeterminado, até que a União deixe de ser proprietária exclusiva dos imóveis, ou seja, encerrado o encargo de administração das áreas comuns do conjunto habitacional e a responsabilidade por sua manutenção, finalidade precípua da administração, quando, então, deverá ser extinta automaticamente, independentemente da vontade de seus integrantes;
- j) ocorrendo a extinção da Administração de Compossuidores, deverá ser convocada Assembleia Geral, em caráter extraordinário, para dar ciência do fato e permitir a deliberação sobre os procedimentos para dissolução, acionamento do Conselho Fiscal para a tomada final de contas e balanço patrimonial da entidade;
- k) considerando o previsto no art. 36 do Decreto nº 99.266/90, todo o

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

patrimônio da Administração de Compossuidores deverá ser doado ao Condomínio a ser constituído, à semelhança de como era usado pela entidade; e

- l) já no caso de extinção por interesse da União, a administração das partes comuns e a responsabilidade por sua manutenção serão retomadas pela União.

### **3.3.2** A Administração de Compossuidores terá por objetivo:

- a) congregar os compossuidores na prática dos atos inerentes ao convívio, à utilização e à administração das áreas comuns do conjunto habitacional;
- b) representar os compossuidores administrativa e judicialmente, na pessoa de seu Presidente, perante terceiros ou qualquer Órgão, público ou privado, exclusivamente no que couber aos atos por estes praticados, concernentes ao convívio, à utilização e à administração das áreas comuns do conjunto habitacional;
- c) propiciar condições condignas de convivência entre os compossuidores;
- d) vincular os atos dos compossuidores ao disposto em Estatuto e na legislação pertinente à Administração dos Próprios Nacionais Residenciais do Comando da Aeronáutica;
- e) manter a coesão entre os compossuidores de maneira que estes possam alcançar as suas metas e cumprir seus compromissos; e
- f) promover a unificação do entendimento entre os compossuidores, visando o cumprimento das decisões emanadas em Assembleia Geral para a administração das áreas comuns do conjunto habitacional.

### **3.3.3** Assuntos relativos a trabalhos e obras de manutenção de grande porte e outros que, numa organização condominial efetiva, sejam prerrogativas dos proprietários não poderão ser objeto de deliberação das Administrações de Compossuidores.

### **3.3.4** São direitos dos compossuidores (elos usuários), além dos previstos no Módulo 2, deste Manual e demais normas e orientações emitidas pelo Elo Executivo:

- a) comparecer ou se fazer representar nas Assembleias Gerais da Administração, podendo nelas propor, discutir, impugnar e votar proposições que não estejam em desacordo com as normas gerais, desde que quite com o pagamento das taxas de rateio das despesas comuns ordinárias ou extraordinárias;
- b) examinar livros, arquivos, contas e documentos outros, podendo, a qualquer tempo, solicitar informações ao Presidente ou à Administradora sobre questões atinentes à Administração de Compossuidores;
- c) fazer consignar no livro de atas das Assembleias ou no livro de sugestões e reclamações da Administração de Compossuidores, eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra atos que considerem prejudiciais à sua boa administração, solicitando ao Presidente, se for o caso, a adoção de medidas corretivas adequadas;

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

- d) requerer, extraordinariamente, com 1/5 do total dos compossuidores, a realização de Assembleia Geral para tratar de assuntos de interesse coletivo, justificando o seu pleito, em primeira instância, ao Presidente da Composse, em caso de negação do provimento, em segunda instância ao Chefe do Elo Executivo.
- e) fazer uso das partes comuns do conjunto habitacional, sobre elas exercendo todos os direitos que lhes são legalmente conferidos, bem como pelos que lhes conferem o respectivo Estatuto e o Regimento Interno, desde que não impeça uso igual aos demais moradores;
- f) candidatar-se para os cargos da Administração de Compossuidores previstos neste Manual, desde que estejam adimplentes com os pagamentos das Contribuições mensais; e
- g) nas Assembleias Gerais ordinárias e extraordinárias, os compossuidores poderão se fazer representar por seus procuradores, devidamente habilitados através de instrumento que atenda às formalidades legais, com poderes especiais para debater e votar as matérias constantes da ordem do dia, sendo vedado o uso da mesma procuração para outras assembleias, a qual deverá ser apresentada no original e arquivada pela Diretoria, após examinada pelo Presidente da Assembleia Geral.

**3.3.5** Estes direitos se estendem aos dependentes do elo usuário do PNR, mediante apresentação de instrumento legal, exceto o previsto na alínea f.

**3.3.6** São deveres dos compossuidores (elos usuários):

- a) cumprir e fazer cumprir, por si, seus dependentes, funcionários e visitantes, o disposto neste Módulo, no respectivo Estatuto, na Lei do Condomínio, no Módulo 2 deste Manual, no Regimento Interno e demais normas e orientações emitidas pelo Elo Executivo;
- b) participar de todas as Assembleias Gerais;
- c) acatar e fazer acatar todas as decisões emanadas da Assembleia Geral;
- d) responder pelas multas aplicadas pelo Presidente, por infração comprovada no respectivo Estatuto, Regimento Interno ou da Lei nº 4.591/64;
- e) zelar pelas condições físicas e de habitabilidade da unidade habitacional que ocupa e pelos bons costumes, evitando-se assim transtornos de qualquer natureza aos vizinhos;
- f) permitir ao Presidente, ou seu preposto, o acesso às unidades autônomas, para vistorias em casos de infiltrações, vazamentos ou demais causas que comprometam a saúde ou a segurança das unidades vizinhas ou áreas comuns;
- g) não realizar obras em áreas e instalações de uso coletivo que comprometam a segurança da edificação;
- h) obedecer a velocidade máxima do veículo de 20km/h ao transitar nas vias internas do Conjunto Habitacional;
- i) zelar pela conservação e pela segurança das áreas e instalações de uso comum, dos bens móveis que a guarneçam, mantendo-as em

### MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

perfeitas condições de utilização, restituindo-as ao Elo Executivo no estado em que as tiver recebido;

- j) comunicar de imediato ao Elo Executivo, à Diretoria, conforme o caso, qualquer ocorrência que possa comprometer, prejudicar ou interferir no funcionamento, no uso legal ou na segurança do conjunto habitacional;
- k) respeitar a privacidade, os direitos e a liberdade dos demais moradores do conjunto habitacional;
- l) guardar silêncio nas áreas de uso comum no período compreendido entre 22h e 6h do dia seguinte;
- m) comparecer às Assembleias Gerais e votar para escolha dos representantes da Administração de Compossuidores;
- n) depositar lixo ou quaisquer outros detritos em local apropriado para tal fim;
- o) observar normas e orientações relativas à posse e circulação de animais domésticos, seu comportamento e consequências dele advindas;
- p) responder pelos danos causados por pessoas estranhas a vila militar, prédio ou bloco, o compossuidor (Elo Usuário) que autorizou a entrada daquela pessoa, permanecendo na qualidade de seu visitante;
- q) recolher as fezes de seu animal e descartá-las em local apropriado, sendo vedado o uso de lixeiras existentes nas áreas de uso comum para tal finalidade. Não deverá, ainda, permitir que o mesmo defeque ou urine em áreas de uso comum. Se necessário, levá-lo no colo até um local apropriado;
- r) respeitar e cumprir as decisões das assembleias gerais e demais órgãos dirigentes da associação; e
- s) responder pelos danos pessoais e/ou materiais causados aos bens da Administração de Compossuidores, de compossuidores (Elos Usuários) ou de terceiros.

#### **3.3.7** Nos Estatutos das Administrações de Compossuidores deverão constar as seguintes proibições:

- a) em se tratando de prédios, o aluguel de vagas de garagem a pessoas não moradoras do bloco residencial, com a finalidade de não comprometer a segurança;
- b) isolamento de Unidade Habitacional com colocação de grades nas áreas de uso comum;
- c) reformas que mudem o *layout* das casas das Vilas Militares, ou ampliações, sem prévia autorização do Elo Executivo;
- d) alteração da forma, a cor e a fachada, de áreas comuns internas ou externas, sem prévia autorização formal do Elo Executivo;
- e) utilizar as áreas de uso comum de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais moradores;
- f) guardar explosivo, combustível, corrosivo ou qualquer outro agente perigoso em qualquer área comum do conjunto habitacional;

### MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

- g) manter, em área comum, mesmo que momentaneamente, entulhos, móveis e outros objetos particulares;
- h) contrair, individualmente ou em grupo, obrigações e/ou despesas em nome da Administração de Compossuidores, sem autorização da Diretoria;
- i) remover, sob qualquer hipótese, equipamentos de segurança contra incêndio do prédio, blocos ou vila militar, salvo para recarga, quando autorizado pela administração;
- j) contrariar assinalizações existentes nas áreas de uso comum;
- k) o uso de áreas comuns para exercício de atividade comercial, como vendas de produtos e propagandas. Vale ressaltar que a Prefeitura é a responsável legal, representa a União, e é a única autorizada a celebrar contratos de cessão de uso onerosos ou não com terceiros, não cabendo a Composse tal tarefa, uma vez que é apenas a administradora temporária da coisa comum;
- l) acessar as áreas de uso comum destinadas ao barramento das companhias de energia elétrica, água e esgoto, concessionária de telefonia, casas de máquinas, casas de bombas e telhado, ter acesso às chaves elétricas e medidores de luz, sem estar autorizado pela Administração de Compossuidores;
- m) utilizar o PNR para reuniões ou manifestações coletivas de caráter político, social ou de cunho religioso que causem incômodo à vizinhança, prejuízo às instalações do PNR ou descaracterizarem sua exclusiva função residencial;
- n) colocar objetos sobre os peitoris (guarda corpo) das janelas e varanda, os quais podem colocar em risco veículos e pessoas que estejam nas áreas de uso comum localizadas no térreo, em caso de prédios e blocos residenciais;
- o) dedetizar qualquer área de uso comum, incluídos os corredores do andar no qual resida, em caso de apartamentos. Caso seja efetuada a dedetização no apartamento, deverá ser informado ao Presidente da Administração de Compossuidores;
- p) proceder obra estrutural sem prévia autorização formal do Elo Executivo encaminhada pelo presidente da Administração de Compossuidores, sendo observado a NBR 16.280/14;
- q) a circulação de animal nas áreas de uso comum sem a companhia do seu dono, bem como deverá o animal estar com as vacinas em dia e, em caso de doença contagiosa, este não deverá circular pelas áreas de uso comum;
- r) o uso das áreas comuns por pessoas que não integrem a Administração de Compossuidores está condicionado à presença de Elo Usuário responsável ou à autorização formal da Diretoria, inclusive em relação às áreas sociais, quando estiverem sob a responsabilidade da composse; e
- s) a alocação do salão de festas ou demais áreas de lazer a terceiros, quando sob administração da composse, está condicionada à autorização formal da



## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

Diretoria da Administração de Compossuidores, sendo obrigatória a cobrança de contrapartida financeira, em valor superior ao praticado para os compossuidores, conforme proporção definida em Assembleia Geral. O valor arrecadado deverá ser integralmente revertido para a manutenção das áreas comuns, em benefício coletivo dos residentes.

- 3.3.8** Nos casos de mudanças, chegada ou saída do PNR, estas só poderão ser feitas mediante aviso prévio ao Presidente da Administração de Compossuidores e dentro dos horários estabelecidos no respectivo Estatuto ou Regimento Interno.
- 3.3.9** A identificação de visitantes nas vilas militares, prédios ou blocos é obrigatória, inclusive, mediante apresentação de documento com foto e autorização do compossuidor.
- 3.3.10** Ao compossuidor que realizar benfeitorias em PNR, em edifício residencial ou em conjunto habitacional, não caberá nenhuma indenização, ficando as mesmas incorporadas ao imóvel.
- 3.3.11** Uso das Áreas Comuns por Usuários Excepcionais e Precários (UEP)  
O uso das áreas sociais e de lazer do conjunto habitacional por pessoas não residentes, vinculadas à Administração de Compossuidores, denominadas Usuários Excepcionais e Precários (UEP), estará condicionado à aprovação em Assembleia Geral e à autorização formal da Diretoria da Administração de Compossuidores, quando julgado conveniente, sempre com foco na boa convivência e na preservação da infraestrutura comum.
- 3.3.12** Poderão ser enquadrados como Usuários Excepcionais e Precários (UEP), desde que observados os critérios abaixo, os seguintes entes:
- a) Militares da ativa ou da reserva das Forças Armadas;
  - b) Militares da ativa ou da reserva das Forças Auxiliares;
  - c) Pensionistas de Oficiais e Graduados da Aeronáutica; e
  - d) Servidores públicos federais e civis, conforme parâmetros de equiparação estabelecidos pela Portaria GABAER nº 1.533/GC1, de 7 de novembro de 2024, desde que indicados por Elo Usuário vinculado ao Conjunto Habitacional.
- 3.3.13** Os Usuários Excepcionais e Precários (UEP) estarão sujeitos ao pagamento de contraprestação pecuniária mensal pela utilização das áreas comuns, cujo valor deverá ser definido e aprovado em Assembleia Geral, observando os princípios de equidade e manutenção da infraestrutura.
- 3.3.14** A admissão de UEPs será permitida somente dentro dos respectivos círculos hierárquicos, conforme estabelece o art. 15 da Lei nº 6.880/1980, respeitando as normas de convivência das Vilas Militares.
- 3.3.15** Os Usuários Excepcionais e Precários (UEP) não poderão utilizar as áreas comuns caso estejam inadimplentes por mais de 30 (trinta) dias em relação às obrigações financeiras assumidas.
- 3.3.16** A autorização concedida aos UEPs poderá ser revogada a qualquer tempo, em caso de:
- a) descumprimento das disposições deste Estatuto;



## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

- b) violação do Regimento Interno;
- c) infringência de normas éticas ou de boa convivência; e
- d) práticas incompatíveis com o uso comunitário do espaço.

**3.3.17** A quantidade de Usuários Excepcionais e Precários (UEP) será limitada a até 49% da quantidade total de Elos Usuários ativos no respectivo conjunto habitacional, assegurando a prioridade de uso aos residentes.

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

### **3.4**      DO REGISTRO DOS ATOS CONSTITUTIVOS

**3.4.3**      Os Estatutos das Administrações de Compossuidores deverão ser registrados em Cartório de Registro Civil de Pessoa Jurídica.

**3.4.4**      Tão logo as Administrações de Compossuidores estejam com sua documentação regularizada, deverão remeter ao Elo Executivo:

- a) cópia do Estatuto da Administração de Compossuidores, com o carimbo do cartório de registro, devidamente autenticado;
- b) cópia da Ata de Assembleia de Constituição da Administração de Compossuidores e da eleição da Diretoria e do Conselho Fiscal, devidamente registradas;
- c) cópia do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica–CNPJ; e
- d) declaração com os dados bancários da entidade.

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

### **3.5**      DAS DESPESAS COMUNS

**3.5.1**      Além das despesas de natureza comum do conjunto habitacional que estão estabelecidas no Módulo 2 deste Manual, também são despesas de responsabilidade da Administração de Compossuidores:

- a) as relativas à conservação, manutenção, modernização, reparações ou reconstruções das coisas comuns;
- b) o seguro do edifício;
- c) os impostos e taxas que incidam sobre as coisas comuns ou relacionados às atividades da Administração de Compossuidores;
- d) a remuneração dos empregados da Administração de Compossuidores, bem como os respectivos encargos;
- e) as relativas a benfeitorias das coisas comuns;
- f) seguros contra incêndios e seguros relativos a Ações Judiciais contra a Administração de Compossuidores relativas a pagamentos ou indenizações afetas ao patrimônio administrado;
- g) a taxa de Fundo de Reserva de Emergência; e
- h) outras despesas aprovadas em Assembleia Geral.

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

### **3.6**      DO FUNDO DE RESERVA DE EMERGÊNCIA

- 3.6.1**      O Fundo de Reserva de Emergência é de caráter obrigatório. O Estatuto deverá dispor sobre a forma de contribuição para constituição deste Fundo.
- 3.6.2**      Apesar de a legislação não prever limite de arrecadação para constituição de Fundo de Reserva de Emergência, é recomendável que esse esteja estabelecido no Estatuto, com a finalidade de não incorrer no art. 884, da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil.
- 3.6.2.1**   Os Estatutos definirão a taxa de contribuição no percentual entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento) do valor mensal da taxa de rateio das despesas comuns, além de estabelecer um teto de arrecadação de 05 (cinco) a 20 (vinte) salários-mínimos.
- 3.6.3**      A constituição de Fundo de Reserva de Emergência será custeada pelos compossuidores (elos usuários).
- 3.6.4**      A utilização do Fundo de Reserva de Emergência deverá seguir o previsto no Estatuto para atender às necessidades urgentes.
- 3.6.5**      O Elo Executivo custeará a Taxa de Fundo de Reserva de Emergência, relativa às Unidades Habitacionais que se encontram desocupadas e que sejam por ela administradas, quando for o caso.
- 3.6.6**      O Fundo de Reserva de Emergência será constituído pelas seguintes receitas:
- a) Taxa de Fundo de Reserva de Emergência;
  - b) valor referente a multas aplicadas aos compossuidores, a exemplo do art. 46 do Anexo A, desde que a arrecadação não tenha atingido o teto estabelecido no Estatuto (item 3.6.2.1); e
  - c) valor referente ao aluguel de partes da área de uso comum, somente para outros Compossuidores, a exemplo de vaga de garagem e salão de festas, quando permitida à locação e devidamente autorizada pelo Elo Executivo, considerando ainda que a arrecadação não tenha atingido o teto estabelecido no Estatuto (item 3.6.2.1) e todo valor seja revertido para as atividades da Composse, no interesse dos Compossuidores.
- 3.6.6.1**   Atingido o teto de arrecadação estabelecido pela Administração de Compossuidores (item 3.6.2.1), a Taxa de Fundo de Reserva de Emergência deixará de compor as despesas comuns mensais e os valores descritos nas alíneas “b” e “c” do item anterior, caso arrecadados, serão, obrigatoriamente, utilizados para amortizar as despesas comuns ordinárias.
- 3.6.7**      O Fundo de Reserva de Emergência não poderá ser utilizado para cobrir débitos de compossuidores em atraso.
- 3.6.8**      A Taxa do Fundo de Reserva de Emergência é considerada despesa comum.
- 3.6.9**      A prestação de contas do Fundo de Reserva Emergência deverá ser realizada separadamente dos valores arrecadados mensalmente pela Administração de Compossuidores.

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

- 3.7** DO PRÓ-LABORE DO PRESIDENTE DE ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES
- 3.7.1** É possível o estabelecimento de uma “remuneração”, a título de “*pro-labore*” – PL, a quem for eleito(a) Presidente da Administração de Compossuidores do conjunto habitacional.
- 3.7.2** A instituição desta remuneração e seu valor deverão estar expressos no Estatuto da Administração de Compossuidores e, também, respaldados por votação geral, sendo esta decisão soberana e independente.
- 3.7.3** O *pró-labore*, se instituído, poderá ser de um valor remuneratório, da isenção do valor da taxa de rateio, ou misto, conforme o caso.
- 3.7.4** Independentemente da forma adotada, deverão incidir, sobre o respectivo *pró-labore*, todos os recolhimentos tributários devidos, sob pena de a Administração de Compossuidores ser responsabilizada, conforme previsão legal.
- 3.7.5** As despesas relativas ao valor do *pró-labore* serão custeadas pelos compossuidores do conjunto habitacional.
- 3.7.6** Os demais membros da Diretoria também poderão receber o *pró-labore*, desde que haja a alteração no Estatuto e anuência dos elos usuários em Assembleia Geral.
- 3.7.7** Todo aquele agente da Diretoria que, de acordo com a regra de substituições, assumir o cargo de Presidente por mais que 30 (trinta) dias, fará jus ao *pró-labore* destinado ao Presidente efetivo.
- 3.7.8** Sempre que o Presidente efetivo se afastar de seu cargo por mais que 30 (trinta) dias, mesmo que temporariamente, perderá seu direito ao *pró-labore*, sendo-lhe restabelecido o direito tão logo reassuma o cargo.
- 3.7.9** Sobre o *pró-labore*, destinado aos membros da Diretoria da Administração de Compossuidores, seguem os tetos estabelecidos:
- a) O Presidente da Administração de Compossuidores poderá receber uma remuneração, a título de “*pró-labore*” de até 4 (quatro) salários mínimos;
  - b) O Vice-Presidente da Administração de Compossuidores poderá receber uma remuneração, a título de “*pró-labore*” de até 3 (três) salários mínimos;
  - c) O Presidente do Conselho Fiscal da Administração de Compossuidores poderá receber uma remuneração, a título de “*pró-labore*” de até 2 (dois) salários mínimos; e
  - d) O valor total da remuneração, a título de “*pró-labore*” a ser dividido entre os demais, independente da quantidade de membros que possua, deverá ser de até 3 (três) salários mínimos.
- 3.7.10** Para a proposta da remuneração, a título de “*pró-labore*” recebida pelos membros da Diretoria deverá ser considerada a arrecadação total de cada Administração de Compossuidores, não podendo haver acréscimo no valor pago pelos compossuidores em razão dos “*pró-labore*” estabelecidos.

### **3.8**      DA TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA-TLP OU OUTROS TIPOS DE TAXAS INSTITUÍDAS POR LEGISLAÇÃO LOCAL REFERENTE AO PNR

- 3.8.1**      Em se tratando de Brasília-DF, especificamente, a Lei n.º 4.022, de 28 de setembro de 2007, que promoveu a alteração na Lei nº 6.945/81, excluiu do campo de isenção da Taxa de Limpeza Pública, a partir de exercício de 2008, para os imóveis funcionais destinados às residências de servidores da União, Estados, Municípios, Distrito Federal e suas respectivas Autarquias no Distrito Federal.
- 3.8.1.1**    Nos termos do Parecer nº 141/COJAER/2019/CGU/AGU, a responsabilidade pelo pagamento da TLP é do Elo Usuário do PNR. No entanto, cabe destacar que é responsabilidade do Elo Executivo, acompanhar a quitação da referida taxa, evitando assim prejuízos à Administração.
- 3.8.1.2**    O Órgão de Coordenação, realizará verificação junto aos Elos Executivos, sobre a quitação desses débitos, conforme atividade prevista em calendário Administrativo, no mês de dezembro, sobre as taxas emitidas no ano corrente.
- 3.8.2**      Para as demais localidades, deverá ser observado o ordenamento jurídico local, onde houver a instituição de Taxas de Limpeza Pública, ou Taxa de Resíduos, ou qualquer outro meio de cobrança, previsto em Lei, deverá ser realizado o pagamento pelo possuidor (Elo Usuário), tendo em vista que a isenção à União é, tão somente, do IPTU.
- 3.8.3**      O Decreto n.º 980, de 11 de novembro de 1993, em seu inciso V, do art. 13, aduz que são deveres do possuidor: “pagar quaisquer tributos que incidam sobre a unidade autônoma objeto da permissão, proporcionalmente ao tempo da ocupação.”
- 3.8.4**      O possuidor não precisa aguardar a chegada do boleto de cobranças de Taxas, onde as houver, pois poderá acessar diretamente o site da Secretaria de Fazenda do Estado a que estiver submetido o PNR.
- 3.8.5**      O possuidor é responsável pelo pagamento das parcelas relativas ao período em que residiu no imóvel no decorrer do exercício financeiro. Caso desocupe o PNR no mês de março, quitará as parcelas referentes aos meses de janeiro, fevereiro e março, apresentando os comprovantes junto ao Administrador no Elo Executivo, para fins de restituição do valor pago a maior, mediante Ordem Bancária.
- 3.8.6**      Quando o possuidor desocupar o imóvel deverá apresentar as cópias dos comprovantes de pagamento da supracitada taxa, proporcionalmente ao período de permanência no imóvel, dentro do exercício financeiro em que ocorrer o fato.
- 3.8.7**      O não pagamento da referida taxa poderá ensejar o início do processo de emissão de TRO conforme previsto no Módulo 5 deste Manual.

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

### **3.9**      DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL PREVIDENCIÁRIA

**3.9.1**      De acordo com o Decreto n.º 3.048, de 6 de maio de 1999, a obrigação principal previdenciária consiste em recolher as contribuições sociais devidas no prazo fixado pela legislação.

**3.9.2**      Em caso de atraso no cumprimento dessa obrigação, o contribuinte ficará sujeito ao pagamento de juros de mora e a pena de multa, quais sejam: juros de mora, multa moratória e multa de ofício.

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

### **3.10**     DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS PREVIDENCIÁRIAS

- 3.10.1** No Decreto nº 3.048/99 constam, também, as obrigações acessórias que deverão ser realizadas pela empresa, tais como, a elaboração da GFIP (documento de declaração mensal de valores devidos à Previdência Social).
- 3.10.2** Neste documento contábil deverão estar declarados todos os fatos geradores de contribuição previdenciária, como, por exemplo; a remuneração dos empregados avulsos e contribuintes individuais que prestaram serviço à empresa durante o mês; a contratação de cooperativas de trabalho; as compras de produtos rurais diretamente de pessoas físicas; os valores retidos dos segurados, etc.
- 3.10.3** A Administração de Compossuidores que deixar de lançar contabilmente, em títulos próprios, os fatos geradores de contribuição previdenciária ficará sujeita ao Auto de Infração (AI) no valor de R\$ 26.565,90 (conforme art. 8º, inciso IV, da Portaria SEPRT Nº 477, de 12 de janeiro de 2021).



## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

### **3.11**     DA RETENÇÃO DE 11% SOBRE A NOTA FISCAL DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- 3.11.1**     Consoante dispõe os arts. 31 da Lei 8.212/91, e 221 a 224 do Decreto 3.048/99, a partir de fevereiro de 1999 (Lei 9.711/98), a empresa contratante de serviços executados mediante cessão de mão de obra passou a ter a obrigação de reter 11% do valor da nota fiscal ou fatura de prestação de serviços e recolhê-los, em nome da prestadora, até o dia 20 do mês subsequente ao da emissão da nota.
- 3.11.2**     Deverá ser observado que o mês de recolhimento será o seguinte à data que conste da emissão da nota fiscal, independentemente de quando o serviço contratado foi pago.
- 3.11.3**     A empresa prestadora de serviço, por sua vez, tem de destacar, na nota fiscal, o valor da retenção a ser efetuada pela contratante. Independentemente do destaque, entretanto, a empresa que utilizar serviço envolvendo cessão de mão de obra deve, de toda maneira, efetuar a retenção. O erro cometido pelas prestadoras de não efetuar destaques nas notas fiscais não eximem as responsabilidades das tomadoras de reterem e recolherem as contribuições.
- 3.11.4**     A retenção é uma antecipação da contribuição previdenciária da prestadora de serviço, não gerando qualquer custo adicional para a contratante ou contratada. A empresa cedente de mão de obra deverá compensar-se dos valores retidos, após apuração do valor da contribuição previdenciária a pagar, calculada no fechamento da folha de pagamento.

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

- 3.12** DA ALÍQUOTA DE 11% INCIDENTE SOBRE O PRÓ-LABORE DO CONTRIBUINTE INDIVIDUAL E 20% INCIDENTE SOBRE A REMUNERAÇÃO A CARGO DA CONTRATANTE (CONDOMÍNIO/ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES)
- 3.12.1** A alíquota normal do Contribuinte Individual é de 20%, sendo 11% uma exceção à regra, razão pela qual muitos profissionais liberais criam uma personalidade jurídica para realizar uma economia fiscal, haja vista que a alíquota da pessoa jurídica é reduzida.
- 3.12.2** No que se refere ao síndico que não recebe remuneração pelos serviços, mas é isento de pagamento da taxa condominial, além da previsão da incidência sobre o valor isento na Lei n.º 8.212 de 1991 e do Decreto n.º 3.048 de 1999, há, ainda, decisão pacífica do STJ.
- 3.12.3** Deverá ser recolhida a alíquota de 11% sobre o valor da taxa condominial isenta, pois de acordo com o STJ a simples isenção da taxa condominial configura remuneração. Caso a isenção seja inferior ao salário-mínimo vigente, aplicar-se-á o art. 38 da IN RFB 2.110, de 17 de outubro de 2022 (Receita Federal do Brasil).
- 3.12.4** Não há antinomia entre a Lei 6.880/80 (Estatuto dos Militares) e a Lei 8.212/91 (Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, instituiu o Plano de Custeio e dá outras providências), conforme art. 13 e o §1º, do mesmo diploma legal.
- 3.12.5** Não há nenhuma norma diferenciando o síndico civil do síndico militar. A lei explica bem a natureza jurídica do síndico e o seu enquadramento como contribuinte individual.

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

### **3.13**     DA EQUIVALÊNCIA ENTRE SÍNDICO DE CONDOMÍNIO E PRESIDENTE DE ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

- 3.13.1** Atualmente o Sistema Previdenciário Brasileiro abarca duas categorias principais: o Regime Geral da Previdência Social (RGPS) e o Regime Próprio da Previdência Social (RPPS).
- 3.13.2** O RGPS vincula todos aqueles trabalhadores da iniciativa privada em que o regime de trabalho tem base no Decreto n.º 5.452, de 1º de maio de 1943 – Consolidação das Leis Trabalhistas.
- 3.13.3** O RPPS estabelece as regras de benefícios e aposentadorias para os servidores civis da União, os quais são regidos pela Lei n.º 8.112/90.
- 3.13.4** Aquele que exercer atividade remunerada estará vinculado ao Regime Geral da Previdência Social e com ela terá obrigatoriamente que participar. Nesse caso, ao exercer atividade remunerada contribuirá para o Regime Geral da Previdência.
- 3.13.5** Aquele que exercer a função remunerada de síndico de condomínio/presidente de Administração de Compossuidores, irá se enquadrar como contribuinte individual, pois não há nenhum outro diploma legal que possa amparar a forma de contribuição.

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

### **3.14**     DA OBRIGAÇÃO DE APRESENTAÇÃO DA DECLARAÇÃO DO IMPOSTO SOBRE A RENDA RETIDO NA FONTE– DIRF

- 3.14.1**    As Administrações de Compossuidores estarão obrigadas a apresentar a Declaração de Imposto de Renda na Fonte – DIRF, conforme a IN RFB do exercício corrente, o que caracteriza a obrigatoriedade da retenção de Imposto de Renda na Fonte.
- 3.14.2**    Toda Administração de Compossuidores deverá reter os impostos incidentais sobre a folha de pagamento de autônomo, inclusive o *pró-labore* do Presidente da Administração de Compossuidores.
- 3.14.3**    Todo Presidente é obrigado a declarar anualmente, quando na realização da Declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda, os rendimentos oriundos dos *pró-labores* recebidos no ano-calendário.
- 3.14.4**    A não declaração dos referidos rendimentos configura crime contra a ordem tributária, conforme prevê a Lei n.º 8.137/90.

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

### **3.15**     DA ANÁLISE DOS BALANCETES DE VERIFICAÇÃO DOS PRÓPRIOS NACIONAIS RESIDENCIAIS DA UNIÃO

- 3.15.1** As informações solicitadas pelo Elo Executivo quanto à efetiva aplicação dos valores repassados pela União, destinados a manutenção e conservação das áreas comuns, possuem a finalidade de subsidiar os repasses a serem realizados pelos Ordenadores de Despesas das OMR, por força do art. 83, da Lei 4.320/1964.
- 3.15.2** Uma vez que se trata de uma entidade de direito privado, o Elo Executivo não se responsabilizará por eventuais declarações fraudulentas, omissões de obrigações principais e acessórias por parte das Administrações de Compossuidores de Próprios Residenciais da União.
- 3.15.3** As Administrações de Compossuidores deverão, até 45 (quarenta e cinco) dias, do final de cada mês, apresentar aos Elos Executivos responsáveis o relatório formal, assinado por Contador, Diretoria e aprovado por Conselho Fiscal, em que demonstre e comprove a destinação da parcela repassada pela União, no mês de referência, em serviços/materiais relativos a manutenção e conservação das áreas comuns vinculados à missão precípua da Administração de Compossuidores. Em caso de rejeição do relatório pelo elo Executivo, será enviada à Administração de Compossuidores um Relatório de Inconsistências cujo prazo de resposta com apontamento das providências tomadas para sanar as inconsistências será de 30 dias.
- 3.15.3.1** As eventuais taxas, contribuições e impostos devidos em função da aplicação de recursos públicos utilizados na Contratação de recursos públicos utilizados na Contratação de serviços/aquisição de materiais destinados a manutenção e conservação das área comuns pela Administração de Compossuidores, deverão ser recolhidas e comprovadas tempestivamente ao Elo Executivo, acompanhada de Declaração do Contador que ateste os pagamentos realizados de forma oportuna.
- 3.15.3.2** Não ocorrendo o estipulado nos itens 3.15.3 e 3.15.3.1, a parcela de repasse da União (PNR desocupados) será suspensa, a partir do mês subsequente, sendo restabelecida quando do envio e aceite dos documentos em sua integridade pelo Elo Executivo, sem a incidência de qualquer ônus financeiro decorrente da mora de restabelecimento deste repasse.
- 3.15.4** Não obstante o contido no parágrafo anterior, ao Elo Executivo poderá convocar Assembleia Geral Extraordinária para deliberar acerca da legalidade, da oportunidade e da conveniência da aplicação dos recursos públicos destinados a manutenção e conservação das áreas comuns e se for o caso, de uma possível destituição do Presidente da Administração de Compossuidores.
- 3.15.5** A Administração de Compossuidores poderá contratar empresa de Contabilidade para realizar os balancetes e apresentar junto ao Elo Executivo, observados os prazos previstos no Módulo 2 deste Manual.

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

### **3.16 DO REPRESENTANTE DO ELO EXECUTIVO (RPAer)**

- 3.16.1** O Elo Executivo poderá designar, em publicação interna, um Elo Usuário morador de cada bloco residencial, prédio ou Vila Militar da Guarnição, onde o imóvel estiver localizado, para exercer a função de Representante do Elo Executivo junto à Administração de Compossuidores, mantendo ligação funcional com o Prefeito de Aeronáutica.
- 3.16.2** O Elo Executivo poderá confeccionar uma escala, com vigência anual, no âmbito de cada bloco residencial, prédio ou vila militar, utilizando, dentre outros, os seguintes critérios:
- a) Voluntário dentre os moradores;
  - b) Antiguidade hierárquica dentre os moradores; e
  - c) Antiguidade na Guarnição dentre os moradores.
- 3.16.3** O Representante do Elo Executivo atuará no âmbito de seu bloco residencial, prédio ou vila militar, ligando-se com o Elo Executivo, não podendo assumir cargos na Diretoria da Administração de Compossuidores, orientado pelos termos abaixo:
- a) apresentar o voto por escrito do Elo Executivo, representando todas as UH da União, nas deliberações sobre;
  - b) elaboração e alteração do Estatuto da Administração de Compossuidores; e
  - c) assuntos que impliquem despesas extraordinárias, não custeadas pelo Fundo de Reserva de Emergência da Administração de Compossuidores, obras ou serviços estruturais e providências a serem tomadas pelo Elo Executivo.
- 3.16.4** O Representante do Elo Executivo, por ser um elemento de ligação, deverá cientificar-se da pauta das deliberações a serem adotadas pela entidade, para submetê-la à apreciação da Elo Executivo, afim de buscar a posição oficial sobre as possíveis deliberações.
- 3.16.5** Após o Parecer do Chefe do Elo Executivo, representando todas as unidades habitacionais da União, emitir, por escrito, o posicionamento do Elo Executivo. Esse documento será entregue ao representante do Elo Executivo para que o apresente na Assembleia.
- 3.16.6** Deverá ainda o Representante do Elo Executivo:
- a) verificar o fiel cumprimento da legislação sobre Condomínios e dilícios, no que couber; do Módulo 2 deste Manual; do Termo de Responsabilidade, Administração e Permissão de Uso das Áreas Comuns; e demais normas regulamentares pertinentes;
  - b) levar, imediatamente, ao conhecimento do Prefeito/Comandante do Elo Executivo as decisões da Diretoria da Entidade, as irregularidades observadas ou ilícitos de qualquer ordem, ocorridos no bloco residencial, prédio ou vila militar, independentemente da comunicação do Presidente da Administração de Compossuidores; e
  - c) outros encargos a serem estabelecidos especificamente a cada bloco residencial, prédio ou vila militar, pelo Elo Executivo.

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

- 3.16.7** É vedado ao Representante do Elo Executivo interferir na gestão dos assuntos internos e gerais da entidade, se não nas condições estabelecidas no item 3.16.6, podendo, entretanto, participar como ouvinte e colaborador.
- 3.16.8** O Representante do Elo Executivo por não perder a qualidade de compossuidor, poderá fazer uso de seu voto individual, quando a pauta posta em votação não for de interesse exclusivo do Elo Executivo.
- 3.16.9** Os compossuidores de PNR estarão impedidos de votar nas situações e assuntos cuja prerrogativa caberá exclusivamente ao Elo Executivo. Entretanto, poderão participar na condição de ouvintes e colaboradores.
- 3.16.10** Toda e qualquer intervenção que o Representante do Elo Executivo tenha que fazer junto à entidade em que atua, será feita diretamente ao Presidente da Administração de Compossuidores.
- 3.16.11** O Representante do Elo Executivo deverá fazer-se presente em todas as reuniões de assembleia estabelecidas por sua entidade, afim de bem cumprir o seu papel.
- 3.16.12** Quando, por ato de serviço, doença ou motivo de força maior, o Representante do Elo Executivo não puder fazer-se presente, este comunicará o fato ao Elo Executivo, com a devida antecedência, para que haja substituição, em existindo a previsão de deliberação de assunto de exclusividade do Órgão de Administração de PNR.

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

### **3.17**     DISPOSIÇÕES FINAIS

- 3.17.1** O Elo Executivo atuará, exclusivamente, nos interesses da União, não lhe competindo emitir manifestação a cerca dos contratos ou instrumentos congêneres formalizados pela Administração de Compossuidores com terceiros, autônomos ou não, e prestadores de serviços, cuja apreciação poderá ser realizada por uma assessoria jurídica privada, caso essas entidades assim desejem, correndo as despesas às suas expensas.
- 3.17.2** O Presidente da Administração de Compossuidores, quando militar ou servidor civil, devido a evidente necessidade de dispor de um período de tempo semanal, em horário comercial, para resolução dos problemas de seu bloco residencial, prédio ou vila militar, deverá solicitar dispensa à OM a qual pertence ou ao Órgão em que se encontra lotado, ficando a concessão a critério de seu Comandante, Chefe ou Diretor.
- 3.17.3** A administração das áreas comuns pela diretoria eleita na Administração de Compossuidores terá início no momento de assinatura do Termo de Responsabilidade, Administração e Permissão de Uso das Áreas de Uso Comum (Anexo B).
- 3.17.4** O Presidente, imediatamente após assumir a função, deverá comparecer ao Elo Executivo para apresentar-se ao Chefe do Elo Executivo, atualizar os dados cadastrais, assinar o Termo de Responsabilidade, Administração e Permissão de Uso das Áreas Comuns e entregar cópia da Ata de Assembleia que o elegeu.
- 3.17.5** Toda e qualquer despesa de responsabilidade do Elo Executivo, junto à Administração de Compossuidores, para ser realizada dependerá da prévia e específica dotação de crédito e numerário por órgão competente.
- 3.17.6** Independentemente da situação do morador da unidade habitacional, a este é obrigatório o pagamento das Taxas de Rateio de Despesas Comuns.
- 3.17.7** Todas as despesas e contribuições tratadas neste item, referentes à unidade habitacional desocupada, correrão à conta de recursos do Elo Executivo, conforme disposto no Módulo 2 deste Manual.
- 3.17.8** O Presidente da Administração de Compossuidor deverá, dentro da sua esfera de atribuições, adotar todas as medidas cabíveis para que não haja inadimplência por parte dos Elos Usuários de PNR, inclusive, encaminhar ao Elo Executivo a relação de inadimplentes para adoção das medidas administrativas referente ao processo de ocupação irregular, conforme previsto no Módulo 6 deste Manual.
- 3.17.9** Caso as medidas administrativas não surtam o efeito desejado, a Administração de Compossuidores deverá adotar as medidas na esfera judicial, uma vez que o débito, porventura existente, diz respeito ao morador e à entidade privada.
- 3.17.10** Quando da implantação das Administrações de Compossuidores, as despesas de registro serão consideradas ordinárias e, como tal, serão custeadas pelos moradores e proprietários da UH desocupadas.
- 3.17.11** Não compete à Administração de Compossuidores a responsabilidade



## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

pelas obras de reparação, de recuperação ou daquelas destinadas à garantia da estrutura dos edifícios, em decorrência do tempo de uso em condições normais, bem como as classificadas como despesas extraordinárias de responsabilidade do proprietário do imóvel conforme dispõe a Lei de Condomínio e o no Módulo 2 deste Manual, cabendo à União/COMAER/ Elo Executivo executá-las.

- 3.17.12** Vendida a primeira unidade do conjunto habitacional, encerrar-se-á a propriedade exclusiva da União, ficando, por consequência, extinta a comunhão de interesses de que trata este Manual – Administração de Compossuidores, cabendo aos ocupantes firmar convenção de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
- 3.17.13** Os casos não previstos neste módulo serão submetidos à apreciação do Órgão de Coordenação do SISPNR.
- 3.17.14** A Administração de Compossuidores deverá realizar, quadrimestralmente, Reunião de Prestação de Contas das atividades desenvolvidas durante o período aos Compossuidores, sobretudo em relação às receitas, despesas, contratos de prestação de serviço, *superávits* e *défictis* decorrentes do saldo em caixa, bem como deverá ser submetida a votação dos elos usuários as intenções de gastos futuros. Sendo a ATA fruto destas reuniões, registrada em Cartório para publicidade e legitimação dos atos decididos em reunião.
- 3.17.14.1** O exercício financeiro coincidirá com o ano civil, devendo a última prestação de contas do exercício, contemplar as informações referentes a todo o período (últimos 12 meses), sendo apresentadas em Assembleia Geral.
- 3.17.15** Competirá ao Órgão de Coordenação do SISPNR, ser o órgão consultivo para o trato da presente demanda que, via cadeia de comando, será o interveniente para resolução, ajustes e matérias concernentes a este Manual.
- 3.17.16** Os casos excepcionais, que envolverem situações fortuitas ou de força maior, depois de analisados pela autoridade citada no item anterior, serão submetidos à apreciação do ODS do Elo Executivo, via cadeia de comando.

### **Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração de Compossuidores**

ESTATUTO DA ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES DO (nome do conjunto habitacional)

#### **Capítulo I – Da Finalidade do Estatuto**

Art. 1º - Este Estatuto destina-se a estabelecer a constituição, a finalidade, a composição e as responsabilidades administrativas e jurídicas da Administração de Compossuidores do (nome do conjunto habitacional).

Parágrafo 1º - O presente Estatuto poderá ser modificado, a qualquer tempo, observado o item 3.1, em especial, deste módulo.

Parágrafo 2º - Este Estatuto poderá ser complementado por Regimento Interno, que será aprovado, alterado e revogado por maioria absoluta dos compossuidores em Assembleia Geral especificamente convocada para isto.

#### **Capítulo II- Da Constituição e da Finalidade da Administração de Compossuidores**

Art. 2º - Esta Administração de Compossuidores é uma pessoa jurídica de direito privado constituída em Assembleia Geral e tem por finalidade precípua a administração das áreas e despesas comuns do (nome do conjunto habitacional) e a definição da responsabilidade por sua manutenção, a ser exercida pelos Elos Usuários regulares, devidamente eleitos para os cargos de direção (Presidência, Vice-Presidência e Conselho Fiscal), reunidos em uma comunhão de interesses regida pelos princípios da composesse, atendidas as prescrições estabelecidas na Portaria nº 585/AJUR, de 28 de novembro de 2023, inclusão do manual do SISPNR no RADA-e, e Portaria nº 355/AP2-1, de 13 de dezembro de 2023, que aprova a reedição da Norma de Sistema que dispõe sobre o Sistema de Próprios Nacionais Residenciais (SISPNR), e observadas, subsidiariamente, as normas que regem o Condomínio Edifício.

#### **Capítulo III – Da Composição da Administração de Compossuidores**

Art. 3º - A Administração de Compossuidores do (nome do conjunto habitacional) é composta por todos os Elos Usuários de Próprio Nacional Residencial (PNR) que compõem o conjunto habitacional, aos quais tenha sido autorizada a ocupação regular das unidades autônomas e, em razão disso, passam a ser tratados neste Estatuto como compossuidores.

Parágrafo 1º - A entrada formal do compossuidor na Administração de Compossuidores se dará por meio da assinatura do Termo de Permissão de Uso do imóvel funcional, no momento em que receber as chaves do respectivo PNR.

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

### Continuação do Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração De Compossuidores

Parágrafo 2º - A exclusão do compossuidor da Administração de Compossuidores se dará, automaticamente, no momento em que entregar as chaves do respectivo PNR ao Elo Executivo.

#### Capítulo IV - Da Denominação, Sede, Prazo de Duração e Objetivo

Art. 4º - Sob a denominação de Administração de Compossuidores do (nome do conjunto habitacional), fica constituído uma pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, com sede à (endereço), e foro na cidade de (localidade).

**(Nota explicativa:** Por se tratar de figura jurídica não usual, até mesmo nos cartórios de registro civil, caso haja dificuldades para registrar a figura da Administração de Compossuidores, sugere-se que o registro seja realizado nos mesmos moldes utilizados para a associação civil, embora, ressalte-se, não se trata, de fato e de direito, da constituição de uma associação civil, nos termos dispostos na Lei 10.406/02 (Código Civil).

Na hipótese de dificuldade para registrar a figurada Administração de Compossuidores deverá ser utilizada a seguinte redação: “Sob a denominação de Administração de Compossuidores de \_\_\_\_\_, fica constituída uma associação civil, sem fins lucrativos, com personalidade jurídica própria, com sede à \_\_\_\_\_, e foro na cidade de \_\_\_\_\_.”

Art. 5º - A Administração de Compossuidores vigorará por tempo indeterminado, até que a União deixe de ser proprietária exclusiva dos imóveis ou seja encerrado o encargo de administração das áreas comuns do conjunto habitacional e a responsabilidade por sua manutenção–finalidade precípua da Administração, quando então deverá ser extinta automaticamente, independentemente da vontade de seus integrantes.

Parágrafo 1º - Ocorrendo a extinção da Administração de Compossuidores, deverá ser convocada Assembleia Geral, em caráter extraordinário, para dar ciência do fato e permitir a deliberação sobre os procedimentos para dissolução, acionamento do Conselho Fiscal para a tomada final de contas e balanço patrimonial da entidade.

Parágrafo 2º - Considerando o previsto no Art. 36 do Decreto nº 99.266/90, todo o patrimônio da Administração de Compossuidores deverá ser doado ao Condomínio a ser constituído, à semelhança de como era usado pela entidade.

Parágrafo 3º - Já no caso de extinção por interesse da União, a administração das partes comuns e a responsabilidade por sua manutenção serão retomadas pela União.

### Continuação do Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração De Compossuidores

Art.6º- A Administração de Compossuidores terá por objetivo:

I - congregar os compossuidores na prática dos atos inerentes ao convívio, à utilização e à administração das áreas comuns do conjunto habitacional;

II – representar os compossuidores administrativa e judicialmente, na pessoa de seu Presidente, perante terceiros ou qualquer Órgão, público ou privado, exclusivamente no que couber aos atos por estes praticados, concernentes ao convívio, à utilização e à administração das áreas comuns do conjunto habitacional;

III - propiciar condições condignas de convivência entre os compossuidores;

IV - vincular os atos dos compossuidores ao disposto neste Estatuto e na legislação pertinente à administração dos Próprios Nacionais Residenciais (PNR) do Comando da Aeronáutica;

V - manter a coesão entre os compossuidores de maneira que estes possam alcançar as suas metas e cumprir seus compromissos; e

VI – promover a unificação do entendimento entre os compossuidores, visando o cumprimento das decisões emanadas em Assembleia Geral para a administração das áreas comuns do conjunto habitacional.

### Capítulo V – Do Objeto de Ação da Administração de Compossuidores

Art. 7º - O objeto de ação da Administração de Compossuidores do (nome do conjunto habitacional) é constituído das partes de uso comum a todos os Elos Usuários e moradores de unidades autônomas existentes no conjunto habitacional.

Art. 8º - São consideradas partes comuns, ressalvadas as hipóteses reguladas em legislação, inalienáveis e indisponíveis, a parte ou dependência de um conjunto habitacional destinada ao uso coletivo dos moradores, compreendendo, também, os locais e as dependências destinados à instalação de equipamentos comuns, não suscetíveis de utilização exclusiva por parte de moradores (Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais).

Art. 9º - São consideradas coisas não componentes do objeto de ação da Administração de Compossuidores todas as unidades autônomas do conjunto habitacional, com todas as suas instalações internas, encanamentos, ralos, registros, eletrodutos, até as respectivas linhas tronco, conforme as plantas e especificações técnicas, bem como os aparelhos e equipamentos integrantes das respectivas unidades.

Parágrafo único - Também não compõe esse objeto o aspecto arquitetônico do edifício/casa e execução de alterações em coisas de uso comum, que impliquem despesas extraordinárias, obras estruturais e outras alterações que, à luz da legislação sobre condomínios e demais legislações subsidiárias, sejam de prerrogativa do proprietário (União).

### **Continuação do Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração De Compossuidores**

#### **Capítulo VI – Dos Direitos e Deveres dos Compossuidores**

Art. 10 - São direitos dos compossuidores, além dos previstos no Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e Módulo 3 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e demais normas e orientações emitidas pelo Elo Executivo:

I - comparecer ou se fazer representar nas assembleias gerais da Administração, podendo nelas propor, discutir, impugnar e votar proposições que não estejam em desacordo com as normas gerais, desde que esteja quito com o pagamento das taxas de rateio das despesas comuns ordinárias ou extraordinárias;

II - examinar livros, arquivos, contasse documentos outros, podendo, a qualquer tempo, solicitar informações ao Presidente ou sobre questões atinentes à Administração de Compossuidores;

III - fazer consignar no livro de atas das assembleias ou no livro de sugestões e reclamações da Administração de Compossuidores, eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra atos que considerem prejudiciais a sua boa administração, solicitando ao Presidente, se for o caso, a adoção de medidas corretivas adequadas;

IV - requerer, extraordinariamente, com 1/5 do total dos compossuidores, a realização de assembleia geral para tratar de assuntos de interesse coletivo, justificando o seu pleito;

V - fazer uso das partes comuns do conjunto habitacional, sobre elas exercendo todos os direitos que lhes são legalmente conferidos, bem como pelos que lhes conferem este Estatuto e o Regimento Interno, desde que não impeça uso igual aos demais moradores; e

VI - candidatar-se para os cargos da Administração de Compossuidores previstos neste Estatuto.

Parágrafo único - Estes direitos se estendem aos dependentes de Elos Usuários de PNR, mediante apresentação de instrumento legal, exceto o previsto no inciso VI.

Art.11- São deveres dos compossuidores, além dos previstos no Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e Módulo 3 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e demais normas e orientações emitidas pelo Elo Executivo:

I - cumprir e fazer cumprir, por si, seus dependentes, funcionários, visitantes, o disposto neste Estatuto, na Lei do Condomínio, no Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais, no Módulo 3 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais, no Regimento Interno e nas orientações emitidas pelo Elo Executivo;

### **Continuação do Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração De Compossuidores**

- II – participar de todas as assembleias gerais;
- III – acatar e fazer acatar todas as decisões emanadas da assembleia geral;
- IV - concorrer para as despesas comuns, na forma e proporção fixadas pelo Capítulo IX deste Estatuto, de acordo como orçamento anualmente fixado por assembleia geral, ou suas alterações subsequentes, também aprovadas por assembleias gerais, recolhendo as taxas nos prazos estabelecidos;
- V - responder pelas multas aplicadas pelo Presidente, por infração comprovada deste Estatuto, do Regimento Interno, do Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e Módulo 3 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais ou da Lei nº 4.591/64;
- VI - zelar pelas condições físicas e de habitabilidade da unidade habitacional que ocupa e pelos bons costumes, evitando-se assim transtornos de qualquer natureza aos vizinhos;
- VII - permitir ao Presidente ou ao seu preposto o acesso às unidades autônomas para vistorias, em casos de infiltrações, vazamentos ou demais causas que comprometam a saúde ou à segurança das unidades vizinhas ou áreas comuns;
- VIII – não realizar obras em áreas e instalações de uso coletivo;
- IX - não alterar a forma, a cor e a fachada, de áreas comuns internas ou externas, sem prévia autorização formal do Elo Executivo;
- X - não utilizar as áreas de uso comum de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais moradores;
- XI - zelar pela conservação e pela segurança das áreas e instalações de uso comum, dos bens móveis que a guarneçam, mantendo-as em perfeitas condições de utilização, restituindo-as à OMR no estado em que as tiver recebido;
- XII - comunicar de imediato ao Elo Executivo ou à Diretoria, conforme o caso, qualquer ocorrência que possa comprometer, prejudicar ou interferir no funcionamento, no uso legal ou na segurança do conjunto habitacional;
- XIII - respeitar a privacidade, os direitos e a liberdade dos demais moradores do conjunto habitacional;
- XIV– guardar silêncio nas áreas de uso comum, no período compreendido entre 22h e 6h do dia seguinte;
- XV– comparecer às assembleias gerais e votar para escolha dos representantes da Administração de Compossuidores;
- XVI– depositar lixo ou quaisquer outros detritos em local apropriado para tal fim;
- XVII– observar normas e orientações relativas à posse e circulação de animais domésticos no conjunto habitacional; e
- XVIII– respeitar e cumprir as decisões das assembleias gerais e demais órgãos dirigentes da Administração de Compossuidores.

Parágrafo 1º - O compossuidor será obrigado a reparar, por sua conta, todos e quaisquer danos nas partes comuns ou a qualquer das demais unidades autônomas do conjunto habitacional que forem causados por defeitos nas instalações de seu PNR, podendo o Presidente ou os compossuidores prejudicados exigir dos responsáveis o ressarcimento do custeio da reparação integral dos danos daí derivados.

### **Continuação do Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração De Compossuidores**

Parágrafo 2º - O compossuidor em cuja unidade habitacional forem realizadas obras será responsável pela limpeza dos corredores e outros locais onde transitarem materiais de construção ou entulhos.

Parágrafo 3º - É proibido manter ou guardar, nas unidades ou nas partes comuns, explosivo, combustível, corrosivo ou qualquer outro agente que ofereça perigo de dano ao patrimônio ou risco à saúde dos demais moradores ou terceiros.

Parágrafo 4º - É proibido realizar obras que possam afetar a segurança das estruturas, ou lhes aplicar peso excessivo por depósitos, piscinas, etc.

Parágrafo 5º - É vedado ao compossuidor modificar a distribuição interna dos cômodos da unidade habitacional, salvo com aprovação oficial do Elo Executivo, sendo que não caberá despesas à Administração de Compossuidores.

Parágrafo 6º - É vedado ao compossuidor dar destino diferente do previsto em normativos da Administração para as áreas de uso comum, cedê-las ou sublocá-las a terceiros, no todo ou em parte.

Parágrafo 7º - Estes deveres e proibições se estendem aos dependentes, funcionários e visitantes dos Elos Usuários de PNR.

Art. 12 - A renúncia de qualquer Elo Usuário e seus dependentes aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-los de seus deveres.

Art. 13 - A União/COMAER/ Elo Executivo assume, automática e imediatamente, todos os direitos e deveres, inclusive pecuniários, referentes às unidades habitacionais desabitadas, durante o período de vacância destas, revertendo-se a situação tão logo o Elo Usuário firme seu Termo de Permissão de Uso.

### **Capítulo VII - Das Proibições**

Art. 14. É vedado:

- I - em se tratando de prédios, o aluguel de vagas de garagem a pessoas não moradoras do bloco residencial, com a finalidade de não comprometer a segurança;
- II – isolamento de Unidade Habitacional com colocação de grades nas áreas de uso comum;
- III - reformas que mudem o layout das casas das Vilas Militares, ou ampliações, sem prévia autorização do Elo Executivo;
- IV - alteração da forma, a cor e a fachada, de áreas comuns internas ou externas, sem prévia autorização formal do Elo Executivo;
- V - utilizar as áreas de uso comum de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais moradores;
- VI – guardar explosivo, combustível, corrosivo ou qualquer outro agente perigoso em qualquer área comum do conjunto habitacional;
- VII - manter, em área comum, mesmo que momentaneamente, entulhos, móveis e



### **Continuação do Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração De Compossuidores**

outros objetos particulares;

VIII - contrair, individualmente ou em grupo, obrigações e/ou despesas em nome da Administração de Compossuidores, sem autorização da Diretoria;

IX - remover, sob qualquer hipótese, equipamentos de segurança contra incêndio do prédio, blocos ou vila militar, salvo para recarga, quando autorizado pela administração;

X - contrariar assinalizações existentes nas áreas de uso comum;

XI - o uso de áreas comuns para exercício de atividade comercial, como vendas de produtos, propagandas e reuniões com objetivos distintos e alheios à finalidade da Administração de Compossuidores;

XII - acessar as áreas de uso comum destinadas ao barramento das companhias de energia elétrica, água e esgoto, concessionária de telefonia, casas de máquinas, casas de bombas e telhado, ter acesso às chaves elétricas e medidores de luz, sem estar autorizado pela Administração de Compossuidores;

XIII - utilizar o PNR para reuniões ou manifestações coletivas de caráter político, social ou de cunho religioso que causem incômodo à vizinhança, prejuízo às instalações do PNR ou descaracterizarem sua exclusiva função residencial;

XIV - colocar objetos sobre os peitoris (guarda corpo) das janelas e varanda, os quais podem colocar em risco veículos e pessoas que estejam nas áreas de uso comum localizadas no térreo, em caso de prédios e blocos residenciais;

XV - dedetizar qualquer área de uso comum, incluídos os corredores do andar no qual resida, em caso de apartamentos. Caso seja efetuada a dedetização no apartamento, deverá ser informado ao Presidente da Administração de Compossuidores;

XVI - proceder obra estrutural sem prévia autorização formal do Elo Executivo encaminhada pelo presidente da Administração de Compossuidores, sendo observado a NBR 16.280/14;

XVII - a circulação de animal nas áreas de uso comum sem a companhia do seu dono, bem como deverá o animal estar com as vacinas em dia e, em caso de doença contagiosa, este não deverá circular pelas áreas de uso comum;

XVIII – o uso da área comum, por pessoas que não fazem parte da Administração de Compossuidores, está condicionada a presença ou autorização formal do Elo Usuário, inclusive nas piscinas, onde houver; e

XIX - a locação de salão de festas ou demais áreas de lazer do conjunto habitacional para terceiros.

### **Capítulo VIII – Da Assembleia Geral**

Art. 15 – A Assembleia Geral é o órgão por meio do qual se uniformiza a vontade dos compossuidores e/ou da União, exprimindo-se como vontade única e soberana.

Art.16- A Assembleia Geral é o órgão deliberativo máximo da Administração de



### Continuação do Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração De Compossuidores

Compossuidores, competindo-lhe:

- I – eleger os membros da Diretoria composta de Presidente, Vice-Presidente e Conselho Fiscal, quando houver voluntários;
- II – destituir os membros da Diretoria;
- III - alterar o Estatuto;
- IV – aprovar ou rejeitar os pareceres do Conselho Fiscal;
- V - apreciar e aprovar as contas anuais da Administração de Compossuidores;
- VI – autorizar a realização de gastos não previstos no orçamento, desde que custeados pelos compossuidores;
- VII - autorizar, previamente, a contratação de engenheiro, advogados, peritos, contadores etc., quando necessário, para a defesa dos interesses da Entidade;
- VIII – aprovar o Regimento Interno; e
- IX – conhecer e deliberar sobre outros assuntos do interesse da Administração de Compossuidores.

Parágrafo único – Para as atribuições previstas nos incisos II e III é necessário o voto concorde de dois terços dos presentes na assembleia geral, especialmente convocada para esse fim, não podendo ela deliberar, em primeira convocação, sem a maioria absoluta dos compossuidores, ou com menos de um terço na convocação seguinte, que somente poderá ocorrer 30 minutos após a primeira convocação.

Art.17- A Assembleia reunir-se-á:

a) ordinariamente, no primeiro quadrimestre de cada ano, para discutir, aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, as contas do exercício anterior, aprovar o orçamento para o novo exercício e tratar de assuntos de interesse geral e, no último quadrimestre, para eleger a Diretoria;

(**Nota explicativa:** Trata-se de sugestão de redação, cabendo aos próprios compossuidores definir a periodicidade das reuniões ordinárias.)

b) extraordinariamente, sempre que se fizer necessário, podendo ser convocada pelo Presidente, pelo Elo Executivo, nos termos da presente Instrução, por compossuidores que representem 1/4 (um quarto) do seu total, ou pelo Conselho Fiscal.

Parágrafo 1º - As convocações para as assembleias gerais serão feitas através de edital, afixado em local visível e de passagem, com antecedência mínima de quinze dias da data fixada para sua realização, e complementarmente, se necessário, por cartas circulares enviadas para todos os compossuidores, devendo constar do edital os assuntos a serem tratados, além da hora e local para a sua realização.

Parágrafo 2º - As Assembleias serão realizadas em primeira convocação, com a presença de maioria absoluta dos compossuidores (metade mais um), ou em segunda e última convocação, com qualquer número de presentes, 30 (trinta) minutos após o horário designado para a sua realização em primeira convocação.

Parágrafo 3º - As Assembleias serão presididas pelo Presidente, que escolherá

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

### Continuação do Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração De Compossuidores

dentre os presentes o Secretário incumbido de lavrar a ata, que será assinada na forma impressa pelos membros da Mesa e pelos compossuidores presentes. Sendo a ATA fruto destas Assembleias, registrada em Cartório para publicidade e legitimação dos atos decididos em reunião.

Parágrafo 4º- Nas assembleias, cada unidade autônoma, representada pelo respectivo compossuidor, terá direito a um voto.

Parágrafo 5º - Os compossuidores que estiverem em débito para com a Administração de Compossuidores, seja este oriundo do atraso no pagamento de taxas ordinárias ou extras, ou de multas aplicadas pelo Presidente, não terão direito a voto nas assembleias.

Parágrafo 6º - As decisões das assembleias, ressalvados os casos do *quorum* especial neste Estatuto, serão sempre tomadas por maioria de votos dos presentes.

Parágrafo 7º- As decisões das assembleias gerais serão levadas ao conhecimento dos compossuidores, nos oito dias subsequentes à sua realização.

Art. 18 - A assembleia geral somente poderá deliberar sobre matéria constante da ordem do dia, ressalvados os assuntos gerais.

Art. 19 - Do ato de convocação constará, além da ordem do dia, a indicação do órgão ou dos compossuidores que a requereram, e conterá declaração expressa de que, não havendo número de compossuidores necessários para a instalação na hora prefixada, instalar-se-á a assembleia com qualquer número após meia hora.

Art. 20 - As deliberações dos participantes da assembleia geral serão votadas em aberto.

Art. 21 - Nas assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, os compossuidores poderão se fazer representar por seus procuradores, devidamente habilitados através de instrumento que atenda às formalidades legais, com poderes especiais para debater e votar as matérias constantes da ordem do dia, sendo vedado o uso da mesma procuração para outras assembleias, a qual deverá ser apresentada no original e arquivada pela Diretoria, após examinada pelo Presidente da assembleia geral.

Art. 22 - As deliberações da assembleia geral obrigam a todos os compossuidores, imputam-lhes a responsabilidade nos efeitos jurídicos e administrativos perante esta Entidade e terceiros.

Art. 23 – Os problemas administrativos e de moralidade, que envolvam diretamente a União/COMAER/ Elo Executivo ou qualquer de seus Elos Usuários, deverão ser solucionados através dos trâmites estabelecidos pelos Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e Módulo 3 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e pelas orientações emanadas do Elo Executivo, antes de se recorrer à via judicial.

Art. 24 – Toda e qualquer pauta a ser colocada em discussão ou votação, que

### Continuação do Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração De Compossuidores

implique interesses da União/COMAER/ Elo Executivo, deverão ser encaminhadas pelo Presidente ao Elo Executivo, através do Elo Usuário designado como Representante do Elo Executivo, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência.

Parágrafo único – Nos casos em que a pauta dependa de deliberação da União/COMAER/ Elo Executivo, a votação somente poderá ser concluída após a manifestação oficial da mesma.

### Capítulo IX - Da Administração da Entidade

Art. 25 - A administração da Entidade será exercida por uma Diretoria composta 01 (um) Presidente, 01 (um) Vice-Presidente e 01(um) Conselho Fiscal composto por 03 (três) membros: 01 (um) presidente e 02 (dois) auxiliares, denominados 1º e 2º membros; todos integrantes da Administração de Compossuidores do (nome do conjunto habitacional).

Parágrafo 1º - A eleição da Diretoria e do Conselho Fiscal ocorrerá em uma única Assembleia Geral, para um mandato de 02 (dois) anos, sendo permitida 1 (uma) reeleição consecutiva para o mesmo cargo, em conformidade com o disposto no item 3.1.3.5 do Módulo 3 do Manual do SISPNR.

Parágrafo 2º- A eleição dos membros da Diretoria não observará o critério de chapas candidatas, realizando-se de forma individual, candidato a candidato, sendo eleito o que obtiver maior número de votos para determinado cargo.

Parágrafo 3º - O Presidente não poderá possuir parentes em primeiro grau nos demais cargos da Diretoria.

Parágrafo 4º - A cada nova eleição para diretoria, deve ser renovado o Termo de Responsabilidade, Administração e Permissão de Uso das Áreas Comuns.

Parágrafo 5º - O Presidente será o representante legal da Administração de Compossuidores, competindo-lhe:

- I - convocar e presidir as reuniões da Diretoria;
- II - representar a entidade ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;
- III - ordenar despesas e assinar, juntamente com o Vice-Presidente, os cheques e documentos contábeis;
- IV - apresentar à Assembleia o relatório anual de atividades e o balancete financeiro;
- V - exercer as demais funções previstas neste Estatuto e no Regimento Interno.

Art. 26 - No caso de não acudirem voluntários aos cargos da administração da Entidade, a escolha do Presidente, do Vice-Presidente e dos membros do Conselho Fiscal será definida pelo Chefe do Elo Executivo da localidade do imóvel, conforme previsto no Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais.

### **Continuação do Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração De Compossuidores**

Art. 27- As substituições dos cargos seguirão as seguintes prescrições:

I - Ao Presidente substitui o Vice-Presidente. No caso de impedimento deste último, substitui o Presidente do Conselho Fiscal e assim sucessivamente até o 2º membro desse Conselho.

II- Ao Vice-Presidente substitui o Presidente do Conselho Fiscal.

Art. 28 – O Presidente, o Vice-Presidente e qualquer dos membros do Conselho Fiscal, poderão ser destituídos pelo voto de 2/3 (dois terços) dos compossuidores presentes em Assembleia Geral, extraordinariamente convocada para este fim.

Art. 29 - Qualquer membro da Diretoria poderá solicitar, a qualquer tempo, sua exoneração à Assembleia Geral, que então decidirá sobre o pedido.

Parágrafo 1º - O Presidente e o Vice-Presidente, de forma individual, deverão apresentar renúncia expressa, devidamente justificada em assembleia geral, extraordinariamente convocada para esse fim, sujeitando-se a uma verificação de suas atividades financeiras, a cargo do Conselho Fiscal, até o momento da apresentação de suas renúncias.

Parágrafo 2º - Os demais membros poderão fazê-lo, também de forma expressa, sem, entretanto, necessitar de convocação prévia da assembleia geral ou de auditoria extraordinária do Conselho Fiscal.

Art. 30 - O Presidente e os demais membros da Diretoria poderão receber pró-labore, desde que previamente aprovado em Assembleia Geral, conforme disposto no item 3.7.6 do Módulo 3 do Manual do SISPNR.

Parágrafo 1º - O valor, a forma de pagamento e os critérios de concessão do pró-labore deverão constar expressamente da ata da Assembleia, observando os princípios da razoabilidade, transparência e compatibilidade com a capacidade financeira da Administração de Compossuidores, devendo tal deliberação ser submetida ao conhecimento do Prefeito de Aeronáutica da Organização Militar à qual a vila estiver subordinada.

Parágrafo 2º - Todo aquele agente da Diretoria que, de acordo com a regra de substituições, assumir o cargo de Presidente por mais que 30 (trinta) dias, fará jus ao *pró-labore* destinado ao Presidente efetivo.

Parágrafo 3º - Sempre que o Presidente efetivo se afastar de seu cargo por mais que 30 (trinta) dias, mesmo que temporariamente, perderá seu direito ao *pró-labore*, sendo-lhe restabelecido o direito tão logo reassuma o cargo.

Art. 31- Compete ao Presidente, além das atribuições específicas e constantes do Parágrafo 1º, do art. 22, da Lei do Condomínio, no Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais, no Módulo 3 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e nas normas e orientações expedidas pelo Elo Executivo:

### **Continuação do Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração De Compossuidores**

- a) definir prioridades, propor linhas de ação, assinar documentos e diligenciar sobre questões relativas ao convívio, à segurança, à utilização, administração e manutenção das áreas comuns do conjunto habitacional.
- b) organizar o quadro dos empregados para os serviços comuns, designando-lhes atribuições, deveres e obrigações;
- c) admitir, demitir e punir os empregados do conjunto habitacional, bem como fixar seus respectivos salários, dentro do estabelecido no orçamento anual;
- d) contratar engenheiro, advogados, peritos, contadores etc., quando necessário, para a defesa dos interesses da Entidade, subordinada à autorização prévia da assembleia geral.
- e) ter sob sua guarda, e transferir ao seu sucessor, todos os valores, livros, documentos, plantas, registros, etc., e tudo o mais de propriedade da Entidade;
- f) cobrar, inclusive judicialmente, as taxas de rateios de despesas comuns, ordinárias ou extras, aprovadas por assembleia e as multas estabelecidas;
- g) informar ao Elo Executivo os valores a serem descontados em folha de pagamento;
- h) receber e dar quitação em nome da Entidade e movimentar contas bancárias;
- i) notificar, por escrito, o compossuidor infrator de qualquer dispositivo deste Estatuto, do Regulamento Interno, do Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e Módulo 3 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais, da Lei do Condomínio e dos demais instrumentos legais de interesse;
- j) elaborar, com a assistência do Conselho Fiscal, o orçamento anual;
- k) convocar assembleias gerais ordinárias no primeiro quadrimestre de cada ano, e assembleias gerais extraordinárias, sempre que se fizer necessário;
- l) prestar contas de seus atos a aos demais compossuidores, sempre que justificadamente requerido;
- m) remeter mensalmente ao Conselho Fiscal o balancete da movimentação financeira da Administração de Compossuidores;
- n) apresentar ao Elo Executivo, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados do fim de cada mês, a prestação de contas da Administração de Compossuidores, com o devido parecer do Conselho Fiscal, conforme previsto no item 3.15.4 do Módulo 3 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais;
- o) manter estreito relacionamento com o Elo Usuário designado Representante do Elo Executivo e como próprio Elo Executivo, informando sobre o andamento de sua gestão administrativa, conforme a legislação de referência;
- p) cumprir e fazer cumprir pelos compossuidores as disposições contidas neste Estatuto;

### **Continuação do Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração De Compossuidores**

- q) comunicar qualquer ato ou informação relevante aos compossuidores que importe diretamente na administração do conjunto habitacional, ou que necessite de aprovação em assembleia geral; e
- r) não usar, sob qualquer pretexto, em razão do seu cargo, o nome, a conta bancária, a documentação e o mecanismo administrativo da Entidade para auferir vantagens para si, para qualquer dos compossuidores ou terceiros.

Parágrafo 1º - Ao Presidente incumbe representar a Entidade administrativa, judicial e extrajudicialmente.

Parágrafo 2º - As funções administrativas poderão ser delegadas a pessoas físicas e/ou jurídicas da confiança do Presidente, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembleia Geral.

Parágrafo 3º - Das decisões do Presidente caberá recurso para a Assembleia Geral, que poderá ser convocada por solicitação por escrito do interessado que arcará com todas as despesas da convocação, salvo se o recurso for provido, em primeira instância, ao Presidente da Composse para reconsideração ou, em caso de negação do provimento, em segunda instância ao Chefe do Elo Executivo.

Parágrafo 4º - O Presidente poderá solicitar assessoramento direto a qualquer um dos compossuidores ou, a seu critério, promover a formação de grupo de trabalho, para fins determinados e por tempo fixo, quando a situação o exigir.

Art. 32 – Ao Vice-Presidente compete, além das atribuições específicas e constantes do Parágrafo 1, do art. 22, da Lei do Condomínio, nos Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e Módulo 3 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e nas normas e orientações expedidas pelo Elo Executivo:

- a) substituir o Presidente em sua ausência ou impedimento legal de qualquer natureza, competindo-lhe, ainda, auxiliar na execução das atividades administrativas;
- b) comparecer nas reuniões e nas assembleias gerais;
- c) assumir, até o final do respectivo mandato, a presidência da Entidade por ocasião da renúncia ou da exoneração do Presidente;
- d) quando necessário, atuar como secretário nas assembleias e reuniões, fazendo os registros necessários em ata;
- e) fiscalizar o cumprimento dos serviços contratados de terceiros;
- f) fiscalizar o cumprimento dos deveres trabalhistas das empresas contratadas para com seus funcionários, de forma a evitar que processos judiciais possam reverter contra a Administração de Compossuidores; e
- g) conferir toda a documentação referente à Administração de Compossuidores.

Parágrafo único - Outras atribuições poderão ser criadas de acordo com as



### **Continuação do Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração De Compossuidores**

necessidades da Administração de Compossuidores, mediante aprovação do Elo Executivo.

Art. 33 - Os membros da Diretoria não serão responsabilizados pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome da Administração de Compossuidores e não responderão solidariamente pelos prejuízos resultantes de desídia e omissão se não agiram com culpa ou dolo.

Art. 34 - Ao Conselho Fiscal compete, além da tomada de contas relativa à gestão financeira da Entidade, as disposições seguintes:

- a) comparecer às reuniões e Assembleias Gerais;
- b) reunir-se ordinariamente uma vez a cada mês ou, extraordinariamente, sempre que o Presidente da Administração de Compossuidores ou do Conselho Fiscal convocar;
- c) comparecer obrigatoriamente nas Assembleias Gerais de prestação de contas;
- d) examinar os livros, balancetes, comprovantes de receita e despesa e emitir pareceres, por escrito, sobre os balancetes mensais e prestações de contas apresentados pela Diretoria da Administração, devendo o presidente carimbar, assinar ou rubricar todas as folhas;
- e) opinar sobre as despesas extraordinárias apresentadas pela Diretoria;
- f) zelar e fiscalizar a correta aplicação dos recursos arrecadados pela Administração de Compossuidores, especialmente os públicos;
- g) verificar as contas da Diretoria por ocasião da substituição do Presidente ou do Vice-presidente;
- h) determinar, mensalmente, a divulgação de balanços sintéticos com o resumo das receitas e despesas da Entidade e o seu parecer, por meio de quadros de avisos, e-mail, e/ou distribuição via escaninhos de correspondência;
- i) informar, por escrito, ao Presidente da Administração de Compossuidores, ou ao seu substituto legal, sobre a aprovação, ou não, das contas relativas à administração financeira da Entidade;
- j) verificar as atividades relativas à gestão administrativa e financeira da Administração, impugnando-as, no que couber, em caso de haver indícios de irregularidades; e
- k) informar a todos os compossuidores quando for comprovada qualquer irregularidade na administração da Entidade, podendo o Presidente do Conselho Fiscal convocar, excepcionalmente, assembleia geral extraordinária. Neste caso deverá ser informado também, por escrito, ao Elo Executivo.

Parágrafo 1º - Dentre os membros do Conselho Fiscal, aquele que obtiver maior votação será designado Presidente desse Conselho.

Parágrafo 2º-As deliberações do Conselho Fiscal deverão ser tomadas sempre com a presença mínima de 2/3 (dois terços) de seus membros.

## **MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES**

### **Continuação do Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração De Compossuidores**

Parágrafo 3º - O prazo para manifestação do conselho fiscal será de 15 (quinze) dias, contados da apresentação ou entrega da prestação de contas, e será considerado aceito após este prazo se não houver manifestação.

Parágrafo 4º - O Conselho Fiscal se reunirá, ordinariamente, pelo menos uma vez a cada semestre. Após examinar as contas do período ou do ano anterior, emitirá um parecer e o submeterá à aprovação da Assembleia Geral, na primeira reunião ordinária desta.

Parágrafo 5º - O Conselho Fiscal se reunirá, extraordinariamente, sempre que houver necessidade, podendo ser convocado por qualquer de seus membros, pelo Presidente ou por solicitação de pelo menos 1/4 (um quarto) dos compossuidores.

Parágrafo 6º - O Conselho terá acesso direto ao contador para acompanhar os trabalhos realizados por este, comunicando ao Presidente, de imediato, qualquer irregularidade que venha a ser detectada;

Parágrafo 7º - O Conselho é soberano quanto as suas atribuições, conforme previstas neste Estatuto, e seus membros respondem solidariamente pelos seus atos perante a Entidade, relativamente à inobservância de seus deveres.

Parágrafo 8º - Nenhum membro da Diretoria da Administração poderá acumular função ou substituir membro do Conselho Fiscal ou vice-versa, salvo nos casos do art. 26.

Art. 35 - A Administração de Compossuidores disporá de contas bancárias do tipo "conjunta não solidária [ e ]" e serão abertas em nome da Entidade, em instituições financeiras idôneas, a critério da Diretoria.

Parágrafo 1º - Sob nenhuma hipótese os recursos do fundo de reserva de emergência poderão estar creditados nas mesmas contas dos recursos ordinários da Entidade.

Parágrafo 2º - Os recursos financeiros da Entidade, incluído o fundo de reserva de emergência poderão ser aplicados, tão somente, em cadernetas de poupança e/ou fundos de renda fixa, sendo vedado qualquer outro tipo de investimento.

Art. 36 - No caso de contratação de empregados, suas atribuições serão estabelecidas por Regimento Interno.

### **Capítulo X – Das Despesas Comuns**

Art. 37 – São consideradas despesas comuns que devem ser suportadas por todos os compossuidores, na proporção determinada pelo parágrafo único deste artigo, além daquelas elencadas nos Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e Módulo 3 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais, as seguintes:



### Continuação do Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração De Compossuidores

- a) as relativas à conservação, manutenção, modernização, reparações ou reconstruções das coisas comuns;
- b) o seguro do edifício;
- c) os impostos e taxas que incidam sobre as coisas comuns ou relacionados às atividades da Administração de Compossuidores;
- d) a remuneração dos empregados da Entidade, bem como os respectivos encargos;
- e) as relativas ao consumo de energia elétrica, água, telefone e similares relativas às coisas comuns;
- f) as relativas à aquisição de bens e materiais ou contratação de serviços de vigilância, limpeza, contra incêndio e outros afins relativos às instalações e áreas comuns do conjunto habitacional;
- g) as relativas a benfeitorias das coisas comuns;
- h) taxa de fundo de reserva de emergência; e
- i) outras despesas aprovadas em assembleia geral.

Parágrafo único – Cada um dos compossuidores responsáveis por unidades autônomas, inclusive a União/COMAER/ Elo Executivo, contribuirá para as despesas comuns na proporção de 1/X avos por cada unidade, sendo X a quantidade de unidades habitacionais existentes no conjunto habitacional.

Art. 38 - Haverá um fundo de reserva de emergência (FRE) para a realização de despesas não previstas no orçamento. A contribuição para este fundo terá o valor correspondente entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento) do valor da taxa de rateio mensal das despesas comuns, cujo percentual será definido pela Administração de Compossuidores; podendo ser movimentado pelo Presidente, com a aquiescência do Conselho Fiscal.

**(Nota explicativa:** É recomendável estabelecer um teto de arrecadação para o fundo de reserva de emergência de 05 a 20 salários-mínimos, ficando a critério da Administração de Compossuidores a definição do valor de acordo com a realidade cada conjunto habitacional.

Nesse caso, sugere-se a inserção da seguinte redação: *“O fundo de reserva de emergência terá o teto de arrecadação de \_x\_ salários-mínimos, o qual, assim que atingido, excluirá acobrança da referida taxa, até que seja necessário recompletar o limite de arrecadação, em decorrência da necessidade de utilização dos valores.”)*

Parágrafo 1º- A Taxa de fundo de reserva de emergência é considerada despesa comum.

Parágrafo 2º - O fundo de reserva de emergência poderá ser utilizado somente para atender situações de urgência e com autorização do Conselho Fiscal.

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

### Continuação do Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração De Compossuidores

Parágrafo 3º - O fundo de reserva de emergência não poderá ser utilizado para cobrir débitos de compossuidores em atraso.

Art.39 - As despesas referentes a consertos e obras, de responsabilidade dos compossuidores e de caráter emergencial, nas partes comuns do conjunto habitacional, até o valor de 25% (vinte e cinco por cento) do valor existente no fundo de reserva de emergência, no momento do fato extraordinário, poderão ser efetuadas pelo Presidente, comunicado o Conselho Fiscal.

**(Nota explicativa:** Este valor pode variar de acordo com o teto estabelecido para o fundo de reserva, afim de não comprometer o montante daquele fundo).

Art. 40 – Todo e qualquer dano causado nas partes comuns do conjunto habitacional deverá ser indenizado por quem o causar. No caso de dependente de morador ou convidado, responderá o compossuidor responsável.

Art. 41 - Os Rateios de despesas comuns que não puderem ser consignados, na forma do Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais, serão cobrados mensalmente com vencimento no dia 10 (dez) do mês a que se referir.

### Capítulo XI – Das Receitas e do Patrimônio

Art.42 - Constituem receitas da Administração de Compossuidores:

- a) as taxas de rateio das despesas comuns, recolhidas pelos elos usuários, conforme aprovado em Assembleia Geral;
- b) valores oriundos da aplicação de multas por descumprimento das normas estatutárias, do regimento interno ou de deliberações da Assembleia;
- c) os valores arrecadados com a locação de áreas de lazer, como salões de festas, churrasqueiras e demais dependências comuns do conjunto habitacional, desde que expressamente autorizada pelo Elo Executivo e aprovada em Assembleia, conforme as normas do SISPNR; e
- d) a contraprestação pecuniária mensal paga pelos Usuários Excepcionais e Precários (UEP), pelo uso das áreas comuns, nos termos deste Estatuto.

Parágrafo 1º - É vedada à Administração de Compossuidores:

- I – contrair empréstimos em nome dos compossuidores;
- II – aplicar recursos descentralizados da União sem prévia autorização do Elo Executivo;
- III – praticar atos alheios à sua finalidade estatutária.

Art.43 - Constituem o patrimônio da Administração de Compossuidores:

- a) os valores em caixa ou depositados em conta bancária em nome da Entidade;

### **Continuação do Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração De Compossuidores**

- b) toda documentação pertinente ao controle administrativo e financeiro; e
- c) os bens móveis adquiridos pela Administração.

Parágrafo 1º - A Entidade não distribuirá, entre seus integrantes, diretores ou funcionários, eventuais excedentes, dividendos, bonificações, participações ou parcelas do seu patrimônio, auferidos mediante o exercício de suas atividades e os aplicará integralmente na consecução do objetivo social da Administração de Compossuidores.

Parágrafo 2º - Todo patrimônio e receitas da Administração de Compossuidores deverão ser destinados aos objetivos a que se destina a Entidade, ressalvados os gastos despendidos e bens necessários a seu funcionamento.

### **CapítuloXII – Dos Seguros e da Destinação em caso de Sinistro**

Art. 44 - É parte integrante deste Estatuto os artigos da Lei de nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que regem o condomínio edilício e tratam dos Seguros da Edificação.

### **Capítulo XIII – Do Regimento Interno**

Art. 45 - A Administração de Compossuidores do (nome do conjunto habitacional) terá um Regimento Interno que, deliberado em assembleia geral, regulamentará os aspectos que necessitem de normatização.

Parágrafo único – O Regimento Interno ditará normas sobre:

- a) uso das vagas extras de garagem;
- b) uso do salão de festas;
- c) visitantes;
- d) mudanças;
- e) uso dos elevadores;
- f) manutenção e obras nos apartamentos;
- g) eventos sociais;
- h) animais;
- i) garagem;
- j) funcionários;
- k) lixo;
- l) entregas e prestadores de serviços;
- m) portaria;
- n) sanções (advertências e multas);
- o) normas de segurança; e
- p) regras de silêncio.

### **Continuação do Anexo 3A - Modelo do Estatuto da Administração De Compossuidores**

#### **Capítulo XIV – Da Manutenção das Áreas Comuns do Conjunto Habitacional**

Art. 46 - A manutenção e conservação das áreas comuns do conjunto habitacional constitui o objeto de ação da Administração de Compossuidores, devendo a mesma cumprir fielmente as disposições contidas neste Estatuto, dentro das limitações previstas em Lei e nos Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e Módulo 3 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais.

#### **Capítulo XV - Das Sanções**

Art. 47- Pelo não cumprimento das disposições deste Estatuto, do Regimento Interno e dos Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e Módulo 3 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais, ficarão os infratores sujeitos às seguintes sanções:

I - por infração comprovada ao modificar a fachada do edifício: multa no valor de 1 (um) salário mínimo vigente, cujo valor reverterá em favor do Fundo de Reserva de Emergência, além da obrigação de repor as coisas em seu estado primitivo, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da comunicação escrita do Presidente ou de quem suas vezes o fizer;

II - quando ocorrerem estragos ou danos à propriedade comum, o responsável responderá pelo custo dos reparos que serão mandados executar pelo Presidente que, antes, por escrito, comunicará ao responsável. Ao custo dos reparos, se não realizados pelo responsável no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação do Presidente, serão acrescidos 10% (dez por cento), cujo valor reverterá em favor do Fundo de Reserva de Emergência, sem prejuízo das outras sanções previstas em Lei ou neste Estatuto; e

III - pelo não cumprimento de qualquer disposição deste Estatuto, do Regimento Interno, dos Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e Módulo 3 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais, exceto nos casos em que houver sido prevista outra sanção no Regimento Interno, ficará o infrator sujeito ao pagamento da multa equivalente ao valor da Taxa de Uso do PNR, que será cobrada em dobro, em caso de reincidência, cujo valor reverterá em favor do Fundo de Reserva de Emergência.

Art. 48 - Independente de quem tenha sido o infrator, as multas serão sempre aplicadas inicialmente ao Elo Usuário, que terá o prazo de 30 (trinta) dias para pagá-las.

Parágrafo único - As multas por infração a este Estatuto, Regulamentos Internos, ou à Lei de Condomínio, serão aplicadas pelo Presidente, delas cabendo recurso para a Assembleia Geral.

#### **Capítulo XVI – Das disposições gerais**

Art. 49 - À União/ COMAER/ Elo Executivo está reservado o direito de realizar, a seu critério, vistoriado conjunto habitacional e, bem como, divulgar por intermédio da Diretoria assuntos do interesse geral da coletividade.

### MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

Art. 50 - Em hipótese alguma poderão ser repassados débitos de obrigações exclusivas da Administração de Compossuidores à União/COMAER/ Elo Executivo.

Art. 51 - Os casos omissos serão resolvidos pelo Presidente, com a assistência do Conselho Fiscal, em 1ª instância, ou pela Assembleia Geral, em 2ª instância. Nos casos que implique interesse da União/COMAER/Elo Executivo o Presidente deverá comunicar ao Elo Executivo para que se manifeste.

Art. 52 - Fica eleito o foro da Cidade de (localidade), com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer ação ou dúvida que direta ou indiretamente, decorrado presente Estatuto.

(Local), (dia) de (mês) de (ano).

### **Anexo 3B – Modelo da Ata de Assembleia Geral para constituição da Administração de Compossuidores**

#### ATA DA ASSEMBLEIA GERAL PARA CONSTITUIÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES DO (nome do conjunto habitacional)

Aos (colocar dia, mês, ano e hora do evento), nesta cidade (colocar local do evento), reuniram-se na qualidade de fundadores os Srs (a): (nome completo sem abreviações, nacionalidade, estado civil, profissão endereço residencial, com CEP, e números do RG. e do CPF), relacionados em lista anexa e os demais, que assinam a lista de presenças, como convidados, tendo por finalidade, única e exclusiva, fundar uma pessoa jurídica de direito privado, denominada Administração de Compossuidores, sem fins econômicos, sem cunho político ou partidário. Para presidir os trabalhos, foi indicado (por aclamação pelo Elo Executivo), o (nome do escolhido), que escolheu a mim (nome do escolhido) para secretariá-lo. Com a palavra, o Senhor Presidente enfatizou a necessidade de se constituir uma Administração de Compossuidores capaz de aglutinar forças e representar as aspirações dos presentes junto ao Poder Público e à iniciativa privada, (ou outro motivo se houver). Em seguida, submeteu à votação, proposta da denominação da Administração de Compossuidores e do endereço para a instalação da sede da entidade, já previamente discutidos, que foi imediatamente aprovado por unanimidade, da seguinte forma: (colocar denominação da Administração e endereço completo, inclusive CEP). Ainda com a palavra, o Senhor Presidente distribuiu aos presentes cópias do estatuto social a ser discutido, já de conhecimento geral, o qual, após ser integralmente lido e debatido, restou aprovado, por unanimidade, e segue anexo, como parte inseparável da presente ata, para todos os fins de direito, ficando, portanto, definitivamente constituída a Administração de Compossuidores. Em ato contínuo, o Senhor Presidente deu início ao processo eletivo, visando compor os cargos da Diretoria, apresentando à assembleia os candidatos anteriormente inscritos, submetendo-os à votação. Após a contagem dos votos, presenciado por todos, ficou a Diretoria composta da seguinte forma: (relacionar os eleitos)

**Observação:** Em adequação à Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), as informações pessoais serão tratadas pelo Comando da Aeronáutica com a finalidade de atribuir responsabilidade sobre as atividades desenvolvidas na Administração Especial das Áreas Comuns de Próprios Nacionais Residenciais, seguindo assim o princípio da necessidade, que limita o tratamento ao mínimo necessário para a realização das respectivas finalidades especificadas. Além disso, a temporalidade de guarda será aplicada conforme lei arquivística vigente.

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

### Anexo 3C – Modelo de Termo de Responsabilidade, Administração e Permissão de Uso das Áreas Comuns

#### **TERMO DE RESPONSABILIDADE, ADMINISTRAÇÃO E PERMISSÃO DE USO DAS ÁREAS COMUNS**

Aos \_\_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de \_\_\_\_\_, nesta (Organização Militar Responsável), localizada no (endereço), o Comando da Aeronáutica, neste ato representado pelo (posto e nome), (Prefeito de Aeronáutica de \_\_\_\_\_/Comandante do Elo Executivo), doravante denominado PERMITENTE, e a Administração de Compossuidores do (nome do conjunto habitacional), CNPJ nº \_\_\_\_\_, sediada no (endereço), neste ato representado por seu Presidente, (nome), Idt nº \_\_\_\_\_, doravante denominada PERMISSIONÁRIA, em conformidade com o que preceituam o Módulo 2 do Manual do SISPNR, que dispõe sobre a administração de Próprios Nacionais Residenciais da Aeronáutica; e o Módulo 3 do Manual do SISPNR, que dispõe sobre a Administração Especial das Áreas Comuns de Próprios Nacionais Residenciais, por meio de Administração de Compossuidores; lavraram o presente termo, dito o seguinte:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Que a União é a proprietária e legítima possuidora do imóvel situado no (endereço).

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Constitui objeto do presente Termo a permissão de uso, a título gratuito, das áreas comuns do (nome do conjunto habitacional).

**Parágrafo único:** São consideradas áreas comuns:

- I – o estacionamento para automóveis (garagem), localizado no subsolo;
- II – área localizada no pavimento térreo;
- III – a entrada social do edifício;
- IV – a entrada de serviço e de acesso ao estacionamento para automóvel;
- V – os depósitos de lixos;
- VI – as caixas d'água;
- VII – os elevadores, com as respectivas caixas de máquinas e seus acessórios;
- VIII – os poços de ventilação;
- IX – as instalações de ventilação, de água potável, de esgotos sanitários, de combate a incêndios, de luz e de telefones, até os pontos de interseção com as ligações do PNR; e
- X – paredes que limitam as unidades autônomas, escadas, patamares e tudo o mais que, por sua natureza, se destine ao uso comum no edifício.

**(Nota explicativa:** O presente rol é apenas exemplificativo, devendo ser editado de acordo com a realidade de cada conjunto habitacional.)



### Continuação do Anexo 3C – Modelo de Termo de Responsabilidade, Administração e Permissão de Uso das Áreas Comuns

**CLÁUSULA TERCEIRA:** São obrigações da Permissionária:

- I** – a administração, conservação e reparação das áreas comuns do edifício;
- II** – pagar todas as despesas normais de administração das áreas comuns do edifício;
- III** – cumprir todas as obrigações legais relativas a encargos fiscais, trabalhista, sociais, previdenciários, civis e comerciais que onerem a atividade a que se propõe, eximindo o Permitente de quaisquer dessas responsabilidades;
- IV** – congregar os compossuidores e moradores do conjunto habitacional na prática dos atos inerentes ao bom convívio social, à utilização adequada das áreas comuns e à administração do conjunto habitacional;
- V** – propiciar condições condignas de convivência entre os moradores;
- VI** – vincular os atos dos compossuidores ao disposto neste Termo e nas normas supramencionadas;
- VII** – permitir a inspeção periódica pelo Permitente e, finda a permissão, a restituir o imóvel no estado em que o está recebendo; e
- VIII** – satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa.

**CLÁUSULA QUARTA:** É vedado à Permissionária:

- I** - usar o nome do Comando da Aeronáutica, da União e do Elo Executivo para aquisição de bens, assim como para contratar serviços, exceto contrato de seguro;
- II** - deixar de observar as disposições do Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais, do Módulo 3 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais, da Lei de Condomínio - Lei nº 4.591/64 e das demais legislações pertinentes, no exercício de administração das áreas comuns; e
- III** - fazer modificações ou transformações no imóvel sem autorização escrita do Permitente.

**Parágrafo único:** A construção, ampliação ou melhoria de benfeitorias realizadas pela Permissionária será incorporada ao imóvel ao fim da permissão, não cabendo qualquer espécie de indenização e nem direito de retenção, ainda que se trate de benfeitoria necessária.

**CLÁUSULA QUINTA:** Toda e qualquer pauta a ser colocada em discussão ou na votação na assembleia da entidade, que implique interesses da União/COMAER/ Elo Executivo, deverão ser encaminhadas pelo Presidente ao Elo Executivo, pelo Representante do Elo Executivo, com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência.

**Parágrafo único:** Nos casos em que a pauta dependa de liberação da União/COMAER/ Elo Executivo, a votação somente poderá ser concluída após sua manifestação oficial.



### **Continuação do Anexo 3C –Modelo de Termo de Responsabilidade, Administração e Permissão de Uso das Áreas Comuns**

**CLÁUSULA SEXTA:** São obrigações do Permitente aquelas previstas no Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais, no Módulo 3 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e no Estatuto da Administração de Compossuidores.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** A Permissionária contratará o seguro do edifício, em favor da União, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição, no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias.

**Parágrafo primeiro:** Em caso de sinistro, caberá ao Permitente promover o recebimento do seguro.

**Parágrafo segundo:** O seguro de que trata esta cláusula será obrigatoriamente feito dentro de 30 dias, contado da data deste Termo, salvo se já tiver sido realizado.

**CLÁUSULA OITAVA:** A utilização da área destinada ao estacionamento de veículos observará os dispositivos abaixo:

- I - cada unidade autônoma terá direito, sempre que possível, a uma vaga na garagem;
- II - as vagas não serão distribuídas ou alugadas a pessoas não moradoras do conjunto habitacional; e
- III - as vagas excedentes poderão ser alugadas a compossuidores, cabendo à Permissionária deliberar sobre o valor a ser cobrado e os critérios de distribuição.

**Parágrafo único:** Qualquer valor cobrado pela vaga excedente reverterá em favor do Fundo de Reserva de Emergência ou será utilizado para amortizar as despesas comuns ordinárias, nos termos do Módulo 3 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais.

**CLÁUSULA NONA:** Os problemas administrativos e de moralidade, que envolvam diretamente a União/COMAER/ Elo Executivo ou qualquer de seus Elos Usuários, deverão ser solucionados através dos trâmites estabelecidos pelos Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e Módulo 3 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e pelas orientações emanadas do Elo Executivo, antes de se recorrer à via judicial.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Em hipótese nenhuma, o Permitente poderá ser responsabilizado por não efetuar o desconto e o repasse da taxa de rateio das despesas comuns do responsável pela unidade autônoma, caso o responsável não possua margem consignável ou vínculo administrativo com o Comando da Aeronáutica.

## MÓDULO 3– ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES

### Continuação do Anexo 3C –Modelo de Termo de Responsabilidade, Administração e Permissão de Uso das Áreas Comuns

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** O Permitente poderá dar por findo, de pleno direito, este Termo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, se o Elo Usuário infringir obrigação legal ou descumprir qualquer cláusula do presente Termo.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** O Permitente poderá aplicar as penalidades previstas na legislação, Estatuto e Regimento interno, se a Permissionária infringir obrigação legal ou descumprir qualquer cláusula do presente Termo.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** o Presente Termo de Responsabilidade, Administração e Permissão de Uso das Áreas Comuns será renovado a cada eleição da diretoria.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Fica eleito o foro da Justiça Federal de (localidade), para dirimir quaisquer conflitos originários deste Termo. Pela Permissionária foi dito que aceita o presente Termo, comprometendo-se a cumpri-lo e observar as disposições dos Módulo 2 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais e Módulo 3 do Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais. E por assim se declararem ajustados e contratados, lavraram o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor. Assinam o Permitente e a Permissionária.

\_\_\_\_\_  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX - Posto  
(Prefeito de Aeronáutica de/  
Comandante da OMR)

\_\_\_\_\_  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Presidente da Administração de  
Compossuidores  
(nome do conjunto habitacional)



MINISTÉRIO DA DEFESA  
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	MÓDULO 3_ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES
Data/Hora de Criação:	04/06/2025 14:11:59
Páginas do Documento:	58
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	59
Hash MD5:	9db4c5131eacf741181a9c04f8ebc244
Verificação de Autenticidade:	<a href="https://autenticidade-documento.sti.fab.mil.br/assinatura">https://autenticidade-documento.sti.fab.mil.br/assinatura</a>

Este documento foi assinado e conferido eletronicamente com fundamento no artigo 6º, do Decreto nº 8.539 de 08/10/2015 da Presidência da República pelos assinantes abaixo:

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Brig Int MARCONI BENTES MANGABEIRA ROCHA JUNIOR no dia 04/06/2025 às 13:26:46 no horário oficial de Brasília.