**Projeto – Morada da Paz**

**Objetivo:** Descrever o modelo de negócio que envolve o **registro de ocorrência**, **aplicação de sanção administrativa** a condôminos infratores do Condomínio Céu Azul.

O Céu Azul é um condomínio residencial, caracterizado por compor-se de 12 unidades autônomas e estar situado na zona norte do Recife.

A administração do condomínio oferece o serviço de registro de ocorrência e acompanhamento das tratativas para cada uma delas, por exemplo, lixo depositado em local inapropriado e carro estacionado em vaga indevida.

Cada tipo de ocorrência pode ser de três tipos, menor, média e maior gravidade, por exemplo:

* Uma ocorrência de menor ou média gravidade resultará numa advertência;
* Uma ocorrência de maior gravidade resultará numa multa.

O condomínio dispõe de circuito interno de tv, onde são registradas imagens de toda área comum do residencial. Esse conteúdo pode ser utilizado como evidência na constatação de infrações cometidas.

O registro de cada ocorrência é realizado no Livro de Ocorrências, que encontrasse na portaria em posse do porteiro do condomínio. Para ter acesso ao livro deve ser protocolada a retirada do mesmo, onde deve constar o dia, a hora e quem o retirou. O prazo para relatar o fato e devolução do livro são vinte e quatro horas, na oportunidade será protocolada a devolução do mesmo.

Após lavrada a ocorrência no livro, este é encaminhado ao síndico que dará o ciente do fato e iniciará as diligências para tratar o problema, aplicando-lhe a sanção administrativa cabível em concordância com o que prescreve as normas do condomínio.

Os tipos de sanções poderão ser de 4 modalidades:

* + **Advertência verbal** – feita pelo administrador diretamente ao infrator, não gera pena pecuniária;
  + **Advertência por escrito** – feita pelo administrador mediante documento por escrito, na qual o infrator dará o recebido do mesmo. Não gera pena pecuniária;
  + **Multa** – emitida pelo administrador mediante documento por escrito, na qual o infrator dará o recebido do mesmo. Gera pena pecuniária.
  + **Multa** e **reparo de material danificado** – emitida pelo administrador mediante documento por escrito, na qual o infrator dará o recebido do mesmo. Gera pena pecuniária.

Todo infrator terá direito a defesa. A defesa será apesentada ao Conselho Fiscal ou a Assembleia Geral Extraordinária. O CF julgará a defesa para ocorrências de menor e média gravidade, e compete a AGE julgar a defesa para ocorrências de maior gravidade.

Quando o fato ocorrido não é de competência administrativa do condomínio, ou seja, não está elencado nas normas do condomínio, não caberá o registro no Livro de Ocorrências. Ficando as partes envolvidas responsáveis pela solução da mesma.

Os funcionários são obrigados a comunicar de imediato ao síndico registrar a ocorrência que presenciar, desde que o fato esteja normatizado nas regras condominiais.

**Processo de registro de ocorrência:**

**Caso 1**: Para registar uma ocorrência, morador ou condômino que presenciá-la, deverá registrá-la no livro de ocorrência, o mesmo solicitará ao porteiro o livro. É impreterível constar na escrita do fato: o local, a data, o horário, e o relato do acontecido, a(s) pessoa(s) envolvida(s) e o(s) responsável(is) pela ocorrência.

**Processo de análise da Ocorrência:**

**Caso 1**: O síndico receberá do zelador o livro de ocorrência com novo registro lavrado. O mesmo deverá dar o ciente do fato e iniciar as diligências para apurar o fato. Após reunir as provas e constituir um julgamento do ocorrido, aplicar-se-á sanção administrativa cabível ao responsável.

**Processo de aplicação de sanção administrativa:**

**Caso 1:** A sanção será aplicada apenas pelo administrador do condomínio, ou seja, o síndico. Será direcionada a unidade residencial referente a residência do infrator, no caso de multa ou advertência por escrito, seguirá na forma de notificação impressa. Em se tratando de advertência verbal, o síndico acompanhado de testemunha notificará verbalmente o sancionado.

**Processo de defesa do infrator:**

**Caso 1:** O sancionado notificado terá 5 dias corridos para apresentar a defesa por escrito. Quando a pena aplicada for advertência, a defesa segue para o CF, que julgará o recurso e apresentará o deferido. Na situação de multa, o sancionado deverá seguir com a defesa para AGE, onde a maioria dos presentes adimplentes julgará o recurso.

**aldo.moura@unibratec.edu.br**