

Introdução

O objetivo deste curso é socializar junto a profissionais estudantes interessados em trabalhar com gestão contábil para condomínios, as diversas nuances que envolvem este tipo de entidade, principalmente no que diz respeito à escrituração contábil de condomínios, repassando informações acerca da administração e da legislação específica.

Este trabalho está dividido basicamente em três grandes grupos.

No primeiro, falaremos da natureza jurídica do condomínio, sua formação, conceito do Condomínio. Discorreremos também da Convenção, do Regimento Interno e da Administração do Condomínio, terminando com a figura do síndico e suas responsabilidades.

Num segundo momento iremos expor a figura de Contador, falando sobre a Ética Profissional do Contabilista. No mesmo tópico, abordaremos Contabilidade, onde serão apresentadas as demonstrações contábeis, balancete/prestação de contas mensal e da documentação para contabilidade. Iremos também falar acerca da administração financeira do condomínio, falando sobre taxa fixa/rateio, taxas extras, controle do recebimento de taxas condominiais, boleto bancário/recibo, protesto das taxas de condomínio, SPC/SERASA de inadimplentes e fundo de reserva e, finalmente, o juizado especial. Serão discutidos métodos de racionalização de gastos, incremento de receitas e minimização de inadimplência.

O terceiro e último ponto será a discussão acerca do Setor Pessoal do Condomínio, onde falaremos acerca do contrato de trabalho, da terceirização de mão de obra, dos honorários do síndico. Buscaremos expor, outrossim, a real carga tributária que incide na contratação de mão de obra, e finalmente, a escala de trabalho de portaria e outras obrigações sociais.

Conceito e Natureza Jurídica do Condomínio

É importante termos a compreensão do tipo de entidade em que estamos trabalhando. Para tal, neste tópico serão apresentados conceitos, bem como a natureza jurídica e outras especificidades de Condomínios Residenciais ou Comerciais.

Conceito

O primeiro conceito exposto é o do dicionário Aurélio, 1999:

CONDOMÍNIO: Domínio exercido juntamente com outrem; co-propriedade. Condomínio fechado: conjunto residencial composto de edifícios e/ou casas, geralmente cercado, com acesso controlado, e cujos moradores dividem equipamentos comunitários. (AURÉLIO, 1999)

Podemos afirmar pela definição acima exposta que o Condomínio vem a ser o domínio exercido por duas ou mais pessoas em relação a uma coisa comum. Assim, temos que há uma repartição do domínio de uma coisa para duas ou mais pessoas. A doutrina mais aceita para o condomínio entende que o mesmo vem a ser uma comunidade de direito, de que são titulares várias pessoas, incidindo sobre o mesmo objeto. Podemos afirmar, outrossim, como nos reporta Planiol et Ripert, que nos edifícios de andares ou apartamentos pertencentes a proprietários diversos existe superposição de propriedades distintas e separadas, complicada pela existência de comunhão relativa a determinadas dependências de uso comum dos diversos proprietários. Temos assim, que em um condomínio existe uma propriedade comum, ou seja, de todos os condôminos e uma propriedade particular. Temos como partes pertencentes à propriedade comum o solo em que se constrói o edifício, suas fundações, pilastras, teto, vestíbulos, pórtico, escadas, elevadores, assoalho, corredores, pátios, aquecimento central, ar condicionado central, depósito, morada do zelador, em suma, todos os efeitos e utilidades destinados ao uso comum. Assim, todos os proprietários podem dispor e usar livremente de todas as partes comuns, desde que respeitando sua destinação, de modo a não prejudicar a coletividade.

Por sua vez, a propriedade particular constitui-se pelas unidades ou apartamentos autônomos, delimitados pelas paredes divisórias. Cada proprietário tem domínio único e exclusivo sobre suas partes ou dependências. Temos o disposto no Código Civil Brasileiro, que trata sobre o tema. Vejamos:

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

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

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns,

inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.”

Outro dispositivo legal que conceitua Condomínios é a Lei Federal nº. 4.591/64, conforme artigos transcritos abaixo:

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

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

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. (Parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

Neste último vemos que a garagem é vinculada à unidade habitacional e não de uso comum, mesmo estando no terreno do prédio, no mesmo ambiente das partes comuns.

Natureza Jurídica

O Condomínio é uma espécie de entidade bem típica, considerando sua natureza jurídica. Não possuem personalidade jurídica, não exerçam atividade econômica, com ou sem fins lucrativos, os Condomínios são equiparados a empresa no que tange a obrigatoriedade de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ. Tal obrigatoriedade se mostra necessária, visto que o condomínio, apesar de ter uma natureza jurídica própria, não pode se confundir com seus proprietários, no caso, os condôminos. Assim, claro que seria necessário a individualização do condomínio junto a Receita Federal. Outro ponto de suma importância é o fato de que o Condomínio vai contratar funcionários, motivo pelo qual é necessário seu registro no CNPJ.

Criação do Condomínio

Os Condomínios são criados a partir de uma convenção, pautada no Código Civil Brasileiro, Lei Federal nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e pela Lei dos Condomínios, Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Segundo esta última lei, temos:

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

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

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

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

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter: a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas; b) o destino das diferentes partes; c) o modo de usar as coisas e serviços comuns; d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias; e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo; f) as atribuições do síndico, além das legais; g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções; h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos; i) o quorum para os diversos tipos de votações; j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva; l) a forma e o quorum para as alterações de convenção; m) a forma e o quórum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

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

Por sua vez, o Código Civil Brasileiro prevê:

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal

atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; III - o fim a que as unidades se destinam.

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

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

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará: I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; II - sua forma de administração; III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações; IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; V - o regimento interno.

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

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

Vimos assim, que o condomínio deve ser composto através de um documento público ou privado, denominado CONVENÇÃO. Outros sim, vimos que ele pode ser criado por ato de vontade inter vivos ou por testamento. O estudo da convenção se dará no próximo tópico.

Cadastro no CNPJ

Apesar de não ter a mesma natureza jurídica de outras entidades, que exploram atividade econômica, com ou sem fins lucrativos, como as empresas em geral, o Condomínio é obrigado a fazer sua inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF), tendo em vista algumas obrigações que o mesmo tem que cumprir. A Obrigatoriedade de inscrição do Condomínio do CNPJ/MF está regulamentada pela Instrução Normativa SRF nº. 200/2002, art. 12, assim como pelo Decreto 3000/99.

Tal obrigatoriedade se mostra necessária, visto que o condomínio, apesar de ter uma natureza jurídica própria, não pode se confundir com seus proprietários, no caso, os condôminos. Assim, claro que seria necessário a individualização do condomínio junto a Receita Federal. Outro ponto de suma importância é o fato de que o Condomínio vai contratar funcionários, motivo pelo qual é necessário seu registro no CNPJ/MF.

Cadastro no INSS

Pelo mesmo motivo acima exposto, ou seja, a contratação de funcionários, o Condomínio deve cadastrar-se no INSS, desde o momento de sua criação. No caso do INSS, o Condomínio se iguala às empresas em geral, vez que tem obrigação de contribuir, da mesma forma para o INSS como estas últimas.

Cadastro no FGTS/PIS

Do mesmo modo, o Condomínio deverá se cadastrar na Caixa Econômica Federal, com o intuito de regularizar a situação de seus funcionários no Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e no Programa de Integração Social (PIS). Para a inscrição junto ao FGTS, o Condomínio deverá fazer seu certificado eletrônico, que será sua identidade perante à Conectividade Social, devendo ser assinado pela Autoridade Certificadora, a Caixa Econômica Federal (CEF). A certificação é feita, privativamente, pelo representante legal da entidade, munido de documentação legal comprobatória da constituição do empreendimento, bem como de seu ato de nomeação. Na CEF este deverá assinar, na presença de empregado responsável pelo cadastro, o termo de adesão à Conectividade Social.

Convenção

A convenção é a bíblia de qualquer condomínio, é o legal constitutivo, que em consonância com a legislação vigente, disporá sobre todos os assuntos de interesse do Condomínio.

CONVENÇÃO: Acordo, ajuste, combinação, convênio. Pacto entre partidos políticos beligerantes. Reunião nacional para modificar as instituições políticas. O que está geralmente admitido e praticado, ou tacitamente convencionado nas relações sociais. (MICHAELIS, 1998)

Segundo Gabriel Karpat, na sua obra Condomínios Manual Prático do Síndico, tem-se:

A convenção do condomínio é que determina e regulamenta a vida condominial, evidentemente sem infringir a legislação vigente. A própria lei do condomínio determina que a convenção regule alguns itens importantes, tais como:

- a) o mandato do síndico, conselho e subsíndico, se houve;
- b) o prazo e as formas de convocar as assembleias ordinárias e extraordinárias;
- c) o quórum das assembleias, em primeira e segunda convocação;
- d) o quórum necessário para votação de matérias específicas, como: alteração da convenção; destituição do síndico; outros;
- e) o modo de usar as coisas e os serviços comuns.

Como dito acima, o condomínio é criado pela elaboração de um documento, denominado de CONVENÇÃO, que deve ser devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Neste momento, deverá ser eleita a primeira administração, através de uma Assembleia Geral Ordinária(AGO), de acordo com o disposto nos itens abaixo, momento em que vamos estudar a administração do condomínio. A Convenção poderá ser alterada de acordo com a previsão contida na mesma. No caso de omissão, necessária a aplicação do previsto no art. 9º da Lei dos Condomínios, de acordo com o explicitado acima. No caso, será decidida pela Assembleia, por no mínimo dois terços dos votos dos condôminos, devendo ainda ser registrada tal alteração no Cartório de Registro de Imóveis.

Regimento Interno

O Regimento interno, mais chamado nos dias atuais de regulamento interno, como o próprio nome diz, vem a ser as regras que devem ser seguidas pelos condôminos e pelas pessoas que utilizam o condomínio.

Assim como a convenção, o Regimento interno deve ser elaborado por escrito e aprovado em Assembleia Geral pelos proprietários das unidades autônomas do Condomínio. Outrossim, deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, tal qual a Convenção do Condomínio.

Vale ressaltar que este pode ser parte integrante da Convenção.

Para a votação de criação ou alteração de Regulamento Interno, far-se-á necessário o quórum mínimo de dois terços dos proprietários. Suas alterações somente poderão ser feitas através de Assembleia Geral.

Segue modelo de regimento interno no ANEXO II, ao final do curso.

Administração do Condomínio

O Código Civil de 2002 nos fala acerca da administração do condomínio, conforme abaixo disposto nos artigos abaixo:

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

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

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

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

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

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

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

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

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

IX - realizar o seguro da edificação.

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

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

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger e substituir o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

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

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

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

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

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

Vimos acima que a Administração do condomínio é exercida por três figuras, a Assembleia, o Síndico e o Conselho Fiscal. Para melhor entendimento, dividimos o Estudo da Administração do Condomínio no estudo dessas três figuras.

Assembléia Geral

Podemos afirmar que a Assembleia Geral é o Órgão Máximo na Administração de um condomínio. Todos devem obedecer às decisões tomadas pela Assembleia, desde que esta decisão não contrarie a lei.

ASSEMBLEIA: Reunião de numerosas pessoas para determinado fim, especialmente deliberativo. (AURÉLIO, 1999)

Nós temos três tipos de Assembleia, que são:

Assembleia Geral Ordinária

É realizada uma vez por ano. Sua principal finalidade é aprovar as verbas destinadas a cobrir as despesas normais necessárias ao funcionamento do condomínio para o próximo exercício. Exemplo: Despesas com salários, água, luz, elevadores, material de limpeza, etc. Nessas assembleias os inquilinos poderão participar, inclusive com o voto, sem haver necessidade de procuração e desde que o proprietário esteja ausente. Outra finalidade seria apresentar a prestação de contas do exercício que se encerrou e ainda eleger o síndico, subsíndico e conselho, além de tratar de outros assuntos de interesse geral dos condôminos. Para essas assembleias, os inquilinos poderão votar sem precisarem apresentar procuração, caso o proprietário não compareça (Lei nº 9.267, de 25 de março de 1996).

Assembleia Geral Extraordinária

Será realizada sempre que houver necessidade, convocada pelo síndico ou por 1/4 (um quarto) dos condôminos que deverão assinar o edital de convocação da assembleia. Deve-se sempre adotar o que está estipulado na Convenção. Geralmente, as deliberações deverão ter a maioria dos presentes com direito ao voto, salvo as matérias que exijam quorum específico, como: modificação da Convenção, destituição do síndico, vazamentos, entupimentos, compra de interfone, automação dos portões, compra de móveis para o salão de festas, alteração de fachada, pintura do prédio, etc. Nas obras que beneficiarão, exclusivamente, aos proprietários do imóvel, os inquilinos poderão participar das assembleias, desde que possuam procuração legalmente constituída. O rateio dessas despesas será pago pelos proprietários.

Assembleia Geral Especial

Será realizada em casos especiais definidos em Lei, como estes:

A ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de 2/3 da edificação;

Para que seja tomada decisão sobre demolição e reconstrução da edificação ou a alienação do imóvel, por motivos urbanísticos, arquitetônicos ou em virtude da condenação da edificação em razão de insegurança ou insalubridade.

Síndico

A figura do síndico está muito bem determinada no Código Civil Brasileiro conforme abaixo se demonstra.

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

Art. 1.348. Compete ao síndico: I - convocar a assembleia dos condôminos; II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; IX - realizar o seguro da edificação.

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

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

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

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

Vimos que o síndico é escolhido pela Assembleia e que o mesmo não obrigatoriamente será um dos condôminos, com mandato de no máximo dois anos, com direito à reeleição. Suas obrigações são muito bem definidas no Código Civil Brasileiro em seu art. 1348, conforme acima exposto.

O Síndico tem a representação ativa e passiva do condomínio, judicial e extrajudicial. Entretanto, devemos relatar que no caso de uma demanda judicial em que envolva interesses privados dos condôminos, como por exemplo, desapropriação de unidades autônomas ou de partes comuns, será obrigatória a citação de todos os coproprietários interessados. Algumas observações devem ser levadas em consideração a respeito da figura do síndico. A assembleia poderá investir outra pessoa no lugar do síndico, dando a ela os poderes de representação. As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos, salvo se a convenção dispor de maneira contrária (Administrador).

Pode o Síndico receber remuneração pelo seu trabalho. Neste particular, no tópico que trataremos acerca dos Recursos Humanos do Condomínio, iremos discutir acerca das incidências existentes pela remuneração, como a cobrança do INSS, IR e do ISS.

O Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio, poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto da maioria absoluta dos condôminos, presentes, em assembleia geral especialmente convocada (CC, art. 1349).

Temos que é obrigatório ao síndico, conforme disposto no artigo 1350 do Código Civil Brasileiro, convocar, anualmente, uma assembleia ordinária com o fim de aprovar orçamento, as contribuições dos condôminos e as contas. Não sendo convocada esta assembleia, um quarto dos condomínios poderá convocá-la e, se a assembleia não se reunir, caberá a decisão ao juiz, a requerimento de qualquer condômino.

Conselho Fiscal/Conselho Consultivo

Temos que o Código Civil Pátrio prevê, em seu artigo 1356 que o Condomínio poderá criar um conselho fiscal, que terá como função dar parecer sobre as contas do síndico, que será eleito pelo prazo de dois anos, sendo formado por três condôminos. Devemos ter em mente que, a partir do momento que o conselho fiscal aprova as contas do síndico, aquele passa a ser responsável juntamente com o síndico pelas contas apresentadas por este último. No caso do Conselho Consultivo, este é composto de três membros efetivos e de três suplentes. O mandato não é irrevogável, podendo ser destituídos a qualquer tempo pelas assembleias gerais. Atualmente várias Convenções dividem o conselho em dois grupos, o consultivo e fiscal.

Resumidamente, poderão ter as seguintes tarefas:

- Conferir periodicamente as contas do condomínio, comparando-as com os comprovantes originais;
- Analisar as contas apresentadas pelo síndico;
- Emitir parecer sobre as contas e apresentá-lo em assembleia geral;
- Autorizar o síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento;
- Elaborar um regulamento e as alterações que forem necessárias para o uso das partes recreativas do condomínio, sem que haja disposições contrárias ao estabelecido na Convenção;
- Auxiliar o síndico em suas atividades.

Contabilidade

CONTADOR: Que conta. Aquele que conta. Profissional de nível universitário, geralmente bacharel em Ciências Contábeis, que exerce funções contábeis. (MICHAELIS, 1998).

O Condomínio, assim como qualquer empresa, precisa dos serviços profissionais de um contabilista, devidamente registrado no Conselho Regional de Contabilidade (CRC) na região onde se encontra o Condomínio. Tal exigência é de ordem legal, uma vez que os Condomínios estão obrigados a prestarem informações que devem, pela sua natureza, ser assinados por contabilistas. A Resolução CFC nº 560/83, diz:

Art. 1º O exercício das atividades compreendidas na Contabilidade, considerada esta na sua plena amplitude e condição de Ciência Aplicada, constitui prerrogativa, sem exceção, dos contadores e dos técnicos em contabilidade legalmente habilitados, ressalvadas as atribuições privativas dos contadores.”

Nesse tópico, alertamos às empresas de Administração de Condomínios que não possuem em seus quadros contadores para assinatura do livro caixa ou da prestação de contas do condomínio. Os condomínios que não têm seus livros caixa assinados por contadores estão irregulares perante a Legislação Pátria.

ÉTICA PROFISSIONAL DO CONTABILISTA

Como todo e qualquer profissional, o contador deve exercer sua profissão tendo como meta o respeito ao Código de Ética profissional, que prega:

Art. 2º. Exercer a profissão com zelo, diligência e honestidade, observada a legislação vigente e resguardados os interesses de seus clientes e/ou empregadores, sem prejuízo da dignidade e independência profissionais.

Como nosso curso trata de condomínios, para este tópico é necessário afirmar que o contador não deve abrir mão de sua independência profissional e se curvar ao entendimento da administração dos condomínios, que não avaliam a necessidade de escrituração devida dos seus movimentos, da importância da apresentação da prestação de contas para os outros condôminos, ou ainda, ao respeito necessário à documentação a ser contabilizada. Vale ressaltar que a partir do Código Civil de 2002 o contador passou a ter responsabilidade solidária aos fatos a que se registram. Devendo verificar a fidedignidade dos fatos a serem registrados.

A Contabilidade tem papel crucial em uma entidade. Nela estão contidos todos os registros financeiros e patrimoniais, fonte de controle e avaliação de receitas e despesas. Capaz de gerar informações úteis para tomada de decisão. Facilitando a transparência da gestão e a consequente fiscalização pelas partes interessadas.

A contabilidade está diretamente ligada ao controle de atos e fatos que dizem respeito à gestão do condomínio. Como dito acima, é necessário a presença de um Contador ou Técnico em Contabilidade, devidamente registrado no CRC para que o mesmo faça os registros contábeis necessários ao Condomínio. As principais obrigações do Contador para o Condomínio são as seguintes:

- Escrituração dos livros contábeis;
- Escrituração do livro caixa;
- Prestação de Contas (mensal);
- Prestação de Contas Anual (Demonstrações Contábeis);
- Elaboração de Orçamentos;

- Apurar e emitir Guias de Recolhimento de INSS, FGTS, ISS, DARF do IRRF, DARF do PIS/ Folha de Pagamento;
- Boletos Bancários das Taxas Condominiais Normais e Extras;
- Registro de Empregado em Livro Próprio (Admissão e Demissão), bem como atualizações;
- Rescisão de Contrato de Trabalho;
- Atualização da Carteira de Trabalho e Previdência Social – CTPS;
- CAGED. Cadastro Geral de Empregados e Desempregados, Rais, Gfip, etc.

Outrossim, existem alguns documentos básicos que o Condomínio deve manter em seus arquivos. Os principais são:

- Cartão do CNPJ;
- Apuração das contas da administração anterior;
- Pastas com as despesas e receitas referentes aos últimos cinco anos;
- Pastas com as prestações de contas dos últimos cinco anos;
- Pastas com os tributos pagos pelo Condomínio;
- Pastas com as contas a pagar;
- Relação de Inadimplentes atualizada;
- Livro de Registro de Inventário;
- Livro de Registro de Empregados;

Documentação comprobatória referente à Pessoal.

Ressalta-se a importância da boa guarda e conservação da documentação comprobatória. Devendo ser acondicionada em pastas próprias e identificadas mês a mês. Os documentos devem ser colados em papel jornal para facilitar o manuseio e conservação. No que tange à documentação relativa ao pessoal deve-se acondicioná-la em pasta própria para facilitar a identificação e acompanhamento de fiscalizações.

Colocando cópias na pasta de despesas.

Vale salientar que a boa guarda e conservação dos documentos facilita o trabalho do contabilista, uma vez que a desorganização prejudica a mensuração dos fatos contábeis.

Demonstrações Contábeis

Condomínios são dispensados da escrituração contábil completa, conforme dita a legislação do Imposto de Renda. O regime contábil a ser adotado pode ser o de caixa, onde somente se reconhece o fato no momento em que ocorre o efetivo pagamento ou recebimento, ou o regime de competência, que reconhece o fato no momento em que ele ocorre, independente de ter sido pago ou recebido.

Contudo, deve-se observar a uniformidade de regime adotado no exercício, afim de não prejudicar o resultado e a integridade das demonstrações contábeis apresentadas. Entretanto, o regime de competência é o que melhor se adequa as práticas contábeis,

estando de acordo com o princípio da competência. Uma vez que estão sendo contabilizadas todas as provisões, a administração pode se preparar para os eventos que serão pagos no futuro, sendo importante fonte de informações, como por exemplo, 13º salário, férias, obrigações sociais, sentenças judiciais, etc.

Em ANEXO III segue modelos de demonstrações contábeis. É imperioso citar que o resultado apurado no final do exercício é de superávit ou déficit. Considerando que este tipo de entidade não visa o lucro e todas as receitas auferidas devem ser revertidas em proveito do Condomínio.

BALANCETE/PRESTAÇÃO DE CONTAS

Vimos acima, que é obrigação do síndico, perante a Assembléia Geral do condomínio, prestar contas de sua gestão, referente ao ano anterior. Independente disso é necessário que o síndico mantenha as contas do condomínio devidamente atualizadas, de sorte a ter sempre em mãos as informações requisitadas pelos condôminos. Assim, a prestação de contas deve ser feita mensalmente e repassadas para os condôminos, para que os mesmos tenham maior controle sobre o que pagam e com o que é gasto o seu dinheiro, devendo tais informações serem de fácil compreensão. Abaixo, um exemplo de prestação de contas:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FULANO DE TAL

CNPJ/MF nº 00.000.000/0000-00

Av. das Alamedas, s/n, Bacanga, Fortaleza, Ceará.

BALANCETE MÊS DE MAIO/2007

	MARÇO/2006
1. SALDO TRANSPORTADO PERÍODO ANTERIOR	8.502,33
1.1. SALDO EM BANCO	8.502,33
1.1.1. BANCO DO BRASIL S/A	8.502,33
1.1.2. BANCO DO BRASIL S/A (VALOR BLOQUEADO)	0,00
1.2. SALDO EM CAIXA	0,00
2. RECEITAS	51.562,24
2.1. COTAS CONDOMINIAIS	52.261,23
2.1.1. COTAS RECEBIDAS - COBRANÇA BB	20,78
2.1.2. COTAS RECEBIDAS - CARTEIRA	31.477,07
2.1.3. (-) DEVOL. DE COTAS (CH. DEVOLVIDOS)	(-) 698,99
2.2. RECEITAS NÃO OPERACIONAIS	0,00
3. DESPESAS	50.227,02
3.1. DESPESAS OPERACIONAIS	15.897,81
3.1.1. DESPESAS TRABALHISTAS	15.897,81
3.1.1.1. FOLHA DE PAGAMENTO	7.352,00
3.1.1.2. HONORÁRIOS SÍNDICO	855,00
3.1.1.3. INSS.	2.811,02
3.1.1.4. FGTS.	735,52
3.1.1.5. RETENÇÃO ISS SÍNDICA	45,59
3.1.1.6. PIS S/ FOLHA PAGAMENTO	73,75
3.1.1.7. VALE TRANSPORTE	1.354,30
3.1.1.8. REFEIÇÕES FORNECIDAS	1.554,15
3.1.1.9. PENSÃO ALIMENTÍCIA	86,57
3.1.1.10. FÉRIAS CONCEDIDAS	967,01
3.1.1.11. SERVIÇOS EXTRAORDINÁRIOS	62,90

Documentação para Contabilidade

A lei nº 4.591 de 1964, em seu art. 22, § 1º, alínea 'g', exige que o síndico mantenha guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio. Assim, está claro que, nesse particular, o condomínio deve ser tratado com o mesmo zelo que uma empresa comercial. Devem ser respeitados os princípios contábeis, assim como escriturado o livro caixa do condomínio para uma futura verificação. Há outras necessidades nessa ordem, vez que no caso de haver uma fiscalização por parte dos Órgãos Públicos, podem ser solicitados tais documentos para averiguação.

Obrigações Fiscais

Condomínios recebem tratamento diferenciado das outras entidades inscritas no CNPJ. Abaixo segue elenco de obrigações fiscais a que os Condomínios estão sujeitos:

Imposto/Contribuição	Período de Apuração	Alíquota	Prazo de Recolhimento ou entrega até	Código
Imposto de Renda na Fonte – Salários/PF	Mensal	tabela	Até o último dia útil do primeiro decêndio do mês seguinte ao pagamento do rendimento	DARF: 0561
PIS/PASEP	Mensal	1% s/folha	Até o último dia útil do segundo decêndio subsequente ao mês fato gerador	DARF: 8301
Retenção na fonte das contribuições (PIS, Cofins e CSLL)	Quinzenal	4,65% ou alíquota específica	Até o último dia útil da quinzena seguinte ao do pagamento do rendimento	DARF: 5952

Fonte: Adaptado AZEVEDO E SENNE, 2007, p. 496.

Quadro 1 – Obrigações Fiscais

Para dirimir quaisquer dúvidas acerca das obrigações acessórias que os Condomínios estão obrigados a prestar, segue abaixo quadro informativo:

Itens	Características
Incidência IRPJ	Isento IRPJ
DIPJ – anual	Dispensado da entrega
DIRF - anual	Obrigatório sua entrega, anualmente
DCTF – mensal ou semestral	Dispensado da entrega
Dacon – trimestral ou semestral	Dispensado da entrega

Fonte: Adaptado AZEVEDO E SENNE, 2007, p. 496.

Quadro 2 – Obrigações Acessórias

Administração Financeira do Condomínio

Este é um dos tópicos mais importantes para os condomínios. A realidade nos mostra que os condôminos não estão preocupados com a saúde financeira do condomínio, sempre encontrando desculpas para não pagar as taxas de condomínio e sempre tendo reclamações acerca da administração dos mesmos. Nesse ponto, tentaremos repassar algumas ideias para melhorar a situação financeira dos condomínios e minorar os efeitos nocivos da inadimplência.

Taxa Fixa/Rateio

Alguns condomínios adotam o valor fixo para a cobrança de suas taxas, enquanto outros adotam o rateio, onde são calculadas as despesas e em cima disso é cobrado o valor do condomínio. Pela experiência que temos vivido, é mais vantajoso para o condomínio fazer uma previsão orçamentária no início do ano com o intuito de estimar quanto seria gasto no ano seguinte e assim estabelecer um valor fixo para sua taxa de condomínio. Isto ocorre porque assim, o condomínio tem condições de estabelecer determinado valor para formação de um fundo de reserva que cobriria alguma despesa extraordinária. Essa previsão orçamentária deve contemplar o maior número de despesas possíveis de calcular. Deve constar todas as despesas correntes, como salário, encargos sociais, materiais diversos, energia, água e esgoto, assim como também, pela experiência da administração, despesas que incorrerão no curso do ano, como recarga de extintores, manutenção de elevadores, etc. Por sua vez, o rateio traz uma série de desvantagens, se contrapondo ao que foi exposto acima. No momento que surgir uma despesa extraordinária e repentina, o condomínio pode não dispor de dinheiro em caixa para solucionar o problema.

Taxas Extras

Este é um dos pontos mais nevrálgicos para a administração do condomínio. A cobrança de taxa extra, na visão dos condôminos, geralmente aparenta desorganização ou incompetência do síndico, para não falarmos em locupletamento. Realmente, se pensarmos bem, é um inconveniente enorme para os condôminos serem surpreendidos com a cobrança de uma taxa extra, principalmente quando a destinação é o pagamento de alguma despesa previsível. No nosso entendimento, com o estabelecimento de um fundo de reserva, muitas vezes poderia ser evitado a cobrança de taxas extras. Na verdade a cobrança de taxas extras deveria existir apenas no caso de uma despesa que não pudesse ser prevista, como por exemplo para pagamento de uma obra necessária, ou ainda quando ficasse decidido pela Assembléia a necessidade de obra para melhoria do condomínio.

Controle do Recebimento de Taxas Condominiais

Este tópico serve apenas como lembrete para os administradores que a manutenção do controle do recebimento das taxas condominiais é uma necessidade premente. Primeiramente, pelo fato de que não deve haver cobrança indevida nas taxas condominiais. Em segundo lugar, com um controle efetivo, será possível à administração verificar, sempre que necessário, o nível de inadimplência do condomínio e tomar as providências necessárias.

Boleto Bancário/Recibo

Do mesmo modo, serve o presente apenas como dica para a administração do condomínio. A abertura de uma conta corrente permite ao síndico ter um maior controle das contas do condomínio, assim como organiza melhor a contabilidade do condomínio, com as despesas tendo o pagamento com cheques, etc. Além disso, a não existência de uma conta corrente sempre traz a dúvida para os outros condôminos se o síndico não mistura seu dinheiro particular com o dinheiro do condomínio.

Protesto das Taxas de Condomínio

Em nossa experiência, uma das maiores dificuldades enfrentadas pelos condomínios é em relação à inadimplência que, por muitas vezes inviabiliza o andamento dos mesmos. Então, nesse particular sempre é colocado: O que fazer? Assim, teríamos no protesto das taxas de condomínio, uma solução tentadora para os administradores. O protesto, na sua atual conformação, não se presta, tão-somente, para os títulos cambiários ou a eles equiparados, alargando o legislador, sobremaneira, o rol de títulos que podem ser protestados. Esta mudança vem ao encontro da necessidade imperiosa e impostergável de diminuir o número de procedimentos judiciais e de valorizar o crédito.

A Lei nº 9492/97, por sua vez, deixa claro no artigo 1º, que não só TÍTULOS COMO OUTROS DOCUMENTOS DE DÍVIDA podem ser protestados. A mencionada lei faz referência a “outros documentos de dívida” em diversos outros artigos (1º, 3º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 17º).

Os operadores do direito, entretanto, não perceberam, de início, a profunda mudança introduzida, de sorte que, a despeito da referência expressada lei, continuaram os doutrinadores a mencionar somente o protesto cambial, esquecendo-se dos documentos de dívida. A inovação não tardou a ser percebida pelos doutrinadores e pelos tribunais, mas continuava a haver dúvida quanto ao alcance da expressão “documento de dívida”. Alguns, equivocadamente, consideram que documentos de dívida seriam os títulos executivos judiciais e extrajudiciais enumerados nos artigos 584 e 585 do Código de Processo Civil.

Registre-se que o correto é considerar que a expressão “títulos” empregada no artigo 1º da Lei nº 9492/97 englobaria não só os títulos de crédito, como também os títulos executivos extrajudiciais, não sendo estes últimos, portanto, encarados no conceito de “documento de dívida”. Seja como for, não haveria qualquer restrição para que fosse efetuado o protesto do encargo condominial. Desde que comprovado por contrato escrito, uma vez que, nestas circunstâncias, é considerado título executivo extrajudicial, na forma do inciso IV do artigo 585 do CPC. Então, devemos indagar. Seria possível o protesto das taxas condominiais? A resposta afirmativa se impõe como se passará a demonstrar.

A exequibilidade do título ou do documento não é condição necessária para se lavrar o protesto. Nunca se negou a possibilidade de haver protesto de título que, porventura, não mais ostentassem o atributo da exequibilidade. Não cabe ao intérprete, por seu turno, criar restrições onde a lei não restringe, máxime se não há qualquer princípio de direito. Ao revés, o protesto na hipótese aventada é extremamente eficaz, tendo inegável alcance

social. Em termos genéricos, documento de dívida seria todo o escrito que represente uma dívida, em dinheiro, de alguém para com outrem. Vê-se, pois, que o legislador não erige a exequibilidade como elemento caracterizador do documento de dívida, de sorte que absolutamente injustificável e contrária ao espírito da lei nº 9492/97 qualquer restrição ao alcance da norma que estabelece a possibilidade de protestar-se documento de dívida. Entretanto, é preciso esclarecer que estes documentos de dívida devem se sujeitar a determinados parâmetros para que possam ser protestados, embora não expressamente enunciados. São eles os seguintes: certeza, liquidez e exigibilidade. A certeza da cota condominial é inequívoca, uma vez que basta ao síndico apresentar certidão de matrícula da unidade condominial, demonstrando a condição de condômino para que este esteja obrigado a contribuir com as despesas de rateio. Embora existam opiniões divergentes, predomina, tanto na doutrina, quanto na jurisprudência, o entendimento de que a obrigação de pagar as despesas de conservação da coisa comum possui natureza *propter rem*. E que o artigo 1336, inc. I, do Novo Código Civil, estabelece que tal obrigação incumbe ao condômino, onerando, portanto, aquele que ostenta essa qualidade no momento da constituição da obrigação.

Esse dever jurídico não decorre da manifestação de vontade do devedor, o que é um traço peculiar da obrigação *propter rem*, mas do simples fato de o sujeito passivo da obrigação apresentar a qualidade de titular de um direito real. Vê-se, pois, que a obrigação de pagar cota condominial decorre da lei, não sendo necessária a manifestação do condômino autorizando a cobrança. Registre-se que, a rigor, não é preciso sequer comprovar o registro de convenção condominial, uma vez que o parágrafo único do artigo 1333 do Novo Código Civil estabelece que tal registro somente tem efeito de torná-lo oponível a terceiros, significando que entre o condômino e o condomínio a obrigação existe, independentemente do registro. Não teria sentido admitir-se o protesto de um título consensual, mas que pode ter sido obtido por meios suasórios ilegítimos ou em função de negócios jurídicos inexistentes e negar protesto a um título que consubstancia dívida que decorre da lei. Veja-se que é bastante comum a propositura de ações anulatórias de títulos cambiais pela inexistência de relação jurídica entre as partes, como costuma acontecer na emissão de duplicatas frias. Raras são, entretanto, as ações, ao menos ajuizadas com seriedade de propósito, em que se põe em dúvida a legitimidade da cobrança de cotas condominiais. Desde que regulamente aprovadas pelas assembleias condominiais são devidas as despesas de rateio. A prova deste fato será ministrada facilmente pelo apresentante do documento de dívida, bastando que exiba cópia da ata da assembleia que autorizou a despesa. Por sua vez, o fato de não haver, eventualmente, assinatura do devedor na convenção ou na assembleia que deliberou sobre a realização da despesa, seja ordinária ou extraordinária, não lhe retira a certeza.

Nesse sentido, veja-se opinião do Juiz Ricardo Alberto Pereira, afirmando que “qualquer documento que demonstre que seja uma dívida pode ser protestado. Uma dívida não precisa necessariamente estar assinada”. É que a convenção, uma vez aprovada, obriga os proprietários presentes, assim como os futuros adquirentes das unidades. Por outro lado, a cota condominial também é líquida, bastando que o apresentante demonstre que a verba foi autorizada em assembleia, na forma dos artigos 1341 e 1350 do Novo Código Civil. O fato de ser necessária apresentação de uma planilha discriminando os débitos, corrigindo a dívida e incluindo juros moratórios não descaracterizam sua liquidez, segundo posição doutrinária e jurisprudencial já há muito sedimentada. Por fim, a cota condominial é exigível a partir do momento em que não paga na data estabelecida para o seu vencimento, sendo certo que a partir de então passam a incidir juros moratórios, na

forma do parágrafo primeiro do artigo 1336 do Novo Código Civil. Verifica-se, pois, que cota condominial atende a todos os requisitos para sua cobrança, que são os mesmos aos quais estão sujeitos um título executivo extrajudicial, embora não seja expressamente atribuída a ela tal condição pela lei processual civil. Pelas razões já explicitadas, a cota condominial, a despeito de não se constituir título executivo (artigo 585 do CPC), é, inequivocamente, um documento de dívida, estando sujeita, portanto, a protesto, na forma do artigo 10 da Lei 9492/97. Os procedimentos a serem adotados são os seguintes:

- Dirigir-se à CENTRAL DE DISTRIBUIÇÃO DE PROTESTOS,
- Formulário (ANEXO IV)
- Planilha dos cálculos que estão sendo cobrados
- Ata de Eleição de Síndico (Cópia Autenticada)
- Ata que estabeleceu o valor que está sendo protestado (Cópia Autenticada) OBS: Além desses documentos, sugerimos que seja convocada uma Assembléia para decidir sobre o protesto das taxas em atraso.

SPC / SERASA de Inadimplentes

Utilizados pelas empresas em geral, estes dois órgãos, o SPC e SERASA, são responsáveis pela informação de inadimplentes. Frise-se, tais órgãos não possuem o condão de cobrar, ou exigir o pagamento de qualquer pessoa, mas apenas informam uma situação, que vem a ser a existência de um débito. Então, cabe o questionamento, podem os condomínios informar a existência de débitos de seus condôminos? No caso do SERASA, este órgão não disponibiliza este serviço, ficando restrito apenas a empresas em geral, bancos, sociedades de crédito, etc. Já o SPC, este sim disponibiliza seus serviços aos condomínios, de sorte que pode ser mais uma arma para a cobrança dos inadimplentes.

Fundo de Reserva

Outro ponto crucial na administração financeira do condomínio vem a ser a formação de um fundo de reserva. Combinando com o que ficou dito nos itens anteriores a formação de um fundo de reserva tem como objetivo a economia de determinados valores que poderão ser utilizados no caso do aparecimento de uma despesa inesperada e assim, evitar-se a cobrança de alguma taxa extra.

Há várias formas de se canalizarem recursos para a manutenção de um Fundo de Reserva, devendo-se observar o que está estipulado em Convenção. As principais formas são:

- 10% sobre o valor mensal pago de condomínio para cobrir as despesas ordinárias;
- Os juros moratórios e as multas cobradas dos condôminos;
- 20% do saldo verificado no orçamento de cada exercício;
- Receitas auferidas com a utilização do salão de festas.

Juizado Especial

Para finalizar o presente tópico, temos que falar acerca do Juizado Especial, previsto na lei 9.099, de 26 de setembro de 1995. Com isto, os condomínios podem pleitear a cobrança das taxas em atraso, através deste órgão, que, por maneira traz muitas facilidades, entre elas a brevidade do processo, assim como a não necessidade de acompanhamento de advogado.

Setor Pessoal do Condomínio

Outro ponto de suma importância na administração do Condomínio, assim como em qualquer empresa, vem a ser o Recursos Humanos, com a contratação, demissão/dispensa, pagamento de salários, férias e todas as suas obrigações acessórias. Nesse sentido, é que decidimos dedicar um tópico apenas para este assunto.

Contrato de Trabalho

CONTRATO: ato ou efeito de contratar. Acordo ou convenção entre duas ou mais pessoas, para a execução de alguma coisa, sob determinadas condições. Documento em que se registra esse acordo ou convenção. Acordo, ajuste, combinação, promessa aceita. (MICHAELIS, 1998)

Assim, como toda e qualquer empresa, o Condomínio, na relação com seus funcionários, deve firmar com os mesmos o devido contrato de trabalho.

Para caracterização do contrato de trabalho, são necessários quatro pressupostos. Tais pressupostos são a subordinação, a não eventualidade, a pessoalidade e o pagamento de salário. A exclusão de apenas um destes, desconfigura a relação de emprego. No caso da subordinação, o empregado segue as ordens e orientações do empregador. A não eventualidade, como a própria expressão nos diz, o trabalho não pode ser prestado de maneira eventual e sim regular. A pessoalidade vem a ser o terceiro pressuposto, vez que o empregado não pode se fazer substituir por outro, no desempenho de suas funções. Por último, pela prestação do seu trabalho o empregado é devidamente remunerado com salário.

Contrato de Experiência

O Contrato de experiência é previsto na CLT em seu art. 445, parágrafo único, não podendo exceder a noventa dias. No caso, o contrato de experiência pode ser renovado uma única vez, não podendo ultrapassar o prazo acima.

Folha de Pagamento

Folha de pagamento seria o documento onde são apostos todas as informações do empregado no curso de um mês. Assim, saberemos, pela análise da folha de pagamento o salário, horas extras, a existência de adicional noturno, faltas, descontos e tudo o mais que houver ocorrido com o funcionário durante o mês.

Férias

As férias dos funcionários são regulamentadas pela CLT em seus art. 129 a 141. Onde são determinados os prazos para aquisição, prazos para concessão, multas pela não concessão no prazo correto, situações que suspendem o direito, entre outras.

O prazo para aquisição do direito de gozar férias é de um ano apartir do momento é assinado o contrato de trabalho, sendo adquirido mais um período a cada ano completado. O período para concessão das férias é de um ano, iniciado após adquirido o direito de gozo. Contudo, a concessão tem que ser feita dentro deste período, pois caso entre no novo período aquisito, as férias vencidas serão pagas em dobro. Existem casos específicos para concessão de férias, como para menores, que as férias devem coincidir com as férias escolares, mesmo sendo o empregador o responsável pela comunicação do período.

Em caso do funcionário tiver até cinco faltas durante o ano, este terá direito a trinta dias de férias, consecutivos. Caso tenha de seis a quatorze faltas terá direito a vinte e quatro dias, se tiver de quinze a vinte e três faltas gozará dezoito dias e se tiver de vinte e quatro a trinta e duas faltas gozará doze dias apenas.

Cesta Básica

No caso da cesta básica, esta possui natureza salarial, salvo se decorrer de norma coletiva que disponha diferentemente ou se for incluída pelo Empregador no Plano de Alimentação ao Trabalhador (PAT).

Vejamos: O vale refeição, fornecido por força do contrato de trabalho, tem caráter salarial, integrando a remuneração do empregado, para todos os efeitos legais (TST – súmula 24) De acordo com o art. 81 da CLT, parte do salário poderá ter sua parte paga com o fornecimento de alimentos. No caso da alimentação, esta vem regulamentada pela convenção coletiva de trabalho, onde os empregadores são obrigados a fornecer refeição a seus empregados zeladores e porteiros, ou fornecer vale alimentação no valor de R\$ 4,25 (quatro reais e vinte e cinco centavos), sendo descontado R\$1,50 do salário dos funcionários.

Vale Transporte

O vale transporte foi criado pela Lei nº 7.418, de 16 de dezembro de 1985, e regulamentado pelo Decreto nº 95.247, de 17 de novembro de 1987, não tendo esta natureza salarial, nem se incorporando à remuneração para quaisquer efeitos.

Adiantamentos

Adiantamento é o valor pago pelo Empregador ao Empregado, geralmente até o dia 15 do mês e corresponde a 50% do salário base do funcionário.

Aviso Prévio

O aviso prévio está devidamente regulamentado pela CLT nos artigos 487 e seguintes da CLT. Onde são determinados o prazo para comunicação que deve ser de iniciativa de quem solicitar a dispensa ou demissão, com antecedência mínima de 30 dias. Caso o empregador não comunique o aviso o empregado terá direito ao aviso indenizado. O mesmo ocorre se o empregado não comunicar no prazo devido, será descontado de suas

verbas rescisórias o valor da indenização devida. Se for feita a rescisão no mês que antecede a data base para reajuste, mesmo que seja feito aviso indenizado o empregado terá direito a mais um salário como indenização, pelo fato da dispensa ocorrer no mês do reajuste.

Calendário de Obrigações

Neste tópico exporemos as datas de pagamento dos principais encargos sociais que são exigidos do condomínio.

Dia	Obrigações	Histórico	Documento / Formulário	Código
Até o quinto dia útil	Salário de mar/08	Pagamento dos Salários Mensais	Recibo	
	Caged	Cadastro Geral de Empregados e Desempregados ref. À comp. anterior		
Até o sétimo dia útil	FGTS	Pagamento do FGTS referente à comp. Encerrada mês anterior.	GFIP/SEFIP	
Até o dia 10	IRRF	Recolhimento do Imposto de Renda Retido na Fonte correspondente a fatos geradores ocorridos no mês anterior.	Darf	0561, 1708 e 0588
	ISS	Pagamento do ISS referente aos serviços tomados (no caso dos contribuintes substitutos) no mês anterior.	DAM	
	Previdência Social (INSS)	Recolhimento das contribuições previdenciárias (INSS) relativas à competência anterior.	GPS	
Até o último dia do segundo decêndio	PIS-Pasep	Pagamento do PIS cujos fatos geradores ocorreram no mês de Março de 2008.	Darf	8109
				6912

TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA.

Um ponto de suma importância na administração de condomínios é exatamente a terceirização de mão de obra nos serviços de portaria e zeladoria. Procedimento bastante utilizado pelos condomínios, tal fato requer um extremo cuidado por parte da administração do condomínio. No caso do condomínio contratar uma empresa de terceirização de mão de obra, deve estar sempre atento em relação ao respeito, por parte da empresa, das obrigações fiscais e trabalhistas incidentes na prestação dos serviços.

Responsabilidade do Condomínio

De acordo com os diversos entendimentos jurisprudenciais, os tomadores de serviços das empresas de terceirização de mão de obra, são solidariamente responsáveis pelo pagamento das obrigações trabalhistas inerentes ao serviço.

Deve-se cobrar da contratada as Gfips, GPS e folha de pagamento individualizadas, referentes ao mês imediatamente anterior ao pagamento.

Honorários do Síndico

De acordo com o § 4º do artigo 22 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, prevê que o síndico pode receber uma remuneração de acordo com o estabelecido pela Assembléia Geral. Entretanto, devemos ter cuidado com tal fato, uma vez que a remuneração do síndico acarreta algumas consequências.

INSS

É devido o recolhimento do INSS à remuneração paga ao síndico.

ISSQN

Do mesmo modo do INSS é devido o pagamento do ISSQN sobre a remuneração paga ao síndico do condomínio.

Escala de Trabalho de Portaria

Este ponto tem como objetivo fazermos uma comparação do que é mais vantajoso. Manter três ou quatro funcionários na escala de portaria. Serão necessários três porteiros, sempre que o regime de escala for de 12X24 horas de trabalho. Já no esquema 12X36 serão necessários quatro funcionários. Contudo, a partir de novembro de 2007 não mais é admitida a escala de 12x24 para portarias, caso algum condomínio desobedeça essa disposição emanada de Acordo Coletivo entre os Sindicatos deverá indenizar o empregado em parcelas não inferiores a 90 (noventa) reais. A jornada mensal de trabalho para empregados que trabalham em escala de 12x36 é de 180 horas. Servindo de base para cálculo de horas extras, adicionais noturnos, etc.

Salário Mínimo

A Convenção Coletiva da categoria estabelece seis faixas salariais, onde zeladores enquadram-se na 1ª faixa, com piso salarial de R\$ 391,00 (trezentos e noventa e um reais) e porteiros enquadram-se na 3ª faixa, com piso de R\$ 420,00 (quatrocentos e vinte reais). O Secovi-CE disponibilizou em seu site www.secovi-ce.com.br, a seguinte informação:

Em virtude da Medida Provisória N.º 421/08 – que dispõe sobre o reajuste e o aumento real do salário mínimo de R\$ 380,00 para R\$ 415,00, vigente a partir do dia 1º de março – só haver sido publicada em edição extraordinária do Diário Oficial da União no dia 29/02/2008, vimos hoje, dia 03/03/2008, esclarecer que: 1. Os pisos salariais da 1ª faixa (R\$ 391,00) e da 2ª faixa (R\$ 393,00), estabelecidos na Convenção Coletiva de Trabalho 2007, firmada entre esta entidade e o SEEACONCE (sindicato laboral), por força do inciso IV do artigo 7º da Constituição Federal, passam a ter como valor de referência o salário mínimo nacional – R\$ 415,00 (quatrocentos e quinze reais). 2. Os valores correspondentes às demais faixas (3ª, 4ª, 5ª e 6ª) permanecem os mesmos, sem qualquer alteração, até que esteja vigente a Convenção Coletiva de Trabalho 2008.

Essa disposição é apenas um ajuste para que nenhum empregado ganhe menos que o salário mínimo vigente, considerando que a data base para a categoria é 1º de maio, onde será estabelecido novo piso salarial para as categorias.

Valores de Itens Remuneratórios

Conforme convenção coletiva firmada entre o sindicato representante dos empregadores, Secovi, e o sindicato dos empregados, SEEACONCE, estabelece que o valor para hora extra é acrescido de 60% à hora normal - verifique com o órgão correspondente do seu Estado sobre este valor. Já o adicional noturno é de 21%, acrescido à hora normal. Poderá ser descontado do empregado o valor de 4% do salário base da categoria referente a concessão de vales-transporte. Deverá ser indenizado o dependente de empregados falecidos no valor de três vezes o salário base da categoria, sendo pago imediatamente após o óbito, conforme comprovação.

Informações Gerenciais

Neste tópico apresentaremos algumas medidas que podem ser implementadas para otimizar a arrecadação de receitas e racionalizar o gasto. Algumas medidas são simples, porém trazem resultado satisfatório.

Medidas para Otimização da Arrecadação de Receitas

Após o novo Código Civil de 10 de janeiro de 2002 a cobrança de multas ficaram limitadas a 2% do valor cobrado. Essa medida trouxe consequências ruins para as administrações de condomínios, pois teve um acréscimo na inadimplência em 20%. Fato que prejudicou a manutenção das atividades dos Condomínios. Então como não se pode penalizar quem paga em atraso, podemos encontrar medidas para beneficiar os condôminos que pagam em dia. Isso pode incentivar a redução da inadimplência, já que passará a obter vantagem que pagar em dia.

Logo, pode-se propor, conforme o cenário de cada Condomínio, o estabelecimento de cotas com desconto para quem pagar em dia. Essa medida trouxe uma redução nas taxa condominiais em atraso. Outras medidas cabíveis são as cobranças através dos diversos mecanismos, seja extrajudicial ou judicial.

Racionalização do Gasto

Nesta seção serão apresentadas medidas para racionalização do gasto no que tange, consumo de energia, água e esgoto, telefonia, materiais e serviços. Vale salientar que as medidas para racionalização de gasto não se restringem a essas, devendo-se analisar cada caso.

Consumo de Energia

Energia elétrica é uma das despesas mais significativas em um condomínio. Pequenas medidas podem significar uma redução satisfatória no consumo, como:

- Desligar elevadores em horários de pouco movimento, evitando que sejam acionados desnecessariamente;
- Troca as lâmpadas por outras que consomem menos;
- Diminuir a quantidade de lâmpadas acesas em horários de pouco movimento;
- Instalar dispositivos de sensores para que luzes de corredores e escadas sejam acionadas por sensibilidade.

Essas são algumas medidas que surtiram efeito em outras experiências. Vale ressaltar que o custo com energia em horários de pico é cerca de 20% maior.

Água e Esgoto

Os condomínios, principalmente os mais antigos, podem ter um gasto desnecessário com água e esgoto, lembrando que é praticamente pago duas vezes pela mesma água, pois é cobrado pela água que entra no condomínio e pela água que sai, no esgoto. Logo, deve-se fazer um levantamento em todos os apartamentos e em partes comuns se existem vazamentos, que causam muito um consumo excessivo. Lembrando também que devem orientar aos condôminos que em feriados desliguem a chave geral, para evitar que torneiras, chuveiros, etc. fiquem desperdiçando água.

Telefonia

Alguns condomínios possuem telefone em portarias e escritórios. Logo, deve-se restringir os tipos de chamadas a serem feitas por estes telefones, como ligações interurbanas, para celular, quando é desnecessário o consumo desse tipo de ligações, já que não é necessário o contato com pessoas fora da cidade.

Materiais Diversos

Materiais de limpeza, higiene, expediente, construção, elétrico e hidráulico são outros custos relevantes para o condomínio. Logo, deve-se fazer análise do consumo para estimar quantidades mínimas a serem adquiridas, buscar fazer compras após pesquisas de preços e dependendo do caso adquirir quantidades para períodos maiores, caso o valor do desconto seja considerável.

Serviços

Verificar o montante gasto com serviços diversos, como de manutenção, conservação, vigilância, segurança, etc. para se mensurar o impacto destes sobre as finanças do condomínio e a partir desta análise concluir se é melhor fazer contratos fixos, com ou sem peças de reposição, se é melhor manter serviços eventuais ou fazer um único serviço para todo o prédio, como pequenos reparos elétricos, hidráulicos e estruturais.

Com essas medidas pode-se ter maior poder de barganha frente ao prestador e fazer uma programação de pagamento, evitando despesas eventuais que poderiam ser previstas.

Anexos

ANEXO I

MODELO DE CONVENÇÃO

CONVENÇÃO PARA CONDOMÍNIO

Os abaixo assinados, titulares de direito e ação sobre CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ... firmam a presente Convenção, para a administração, conservação e ordem interna do Edifício, que se regerá pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, pela legislação posterior complementar, pelas disposições gerais desta Convenção, pelo Regimento Interno e demais Regulamentos aprovados por Assembléia Geral, dentro das formalidades legais e do quorum legal ou convencionalmente previsto. Esta Convenção será devidamente registrada em Cartório do Registro de Imóveis, é obrigatória para todos os condôminos e só poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) das frações ideais componentes do Condomínio. O Regimento Interno e demais Regulamentos poderão ser modificados, em Assembléia Geral especificamente convocada, por maioria absoluta das unidades componentes do Condomínio.

Capítulo I

Da Propriedade

Art. 1º - O Condomínio do Edifício é constituído de partes comuns a todos os condôminos e de unidades autônomas de propriedade exclusiva de cada comunheiro.

Art. 2º - O Edifício é constituído de subsolo, pavimento térreo,pavimentos-tipo e cobertura, com ... (....) apartamentos sendo quatro em cada pavimento-tipo, e uma loja, localizada no pavimento térreo, que tomou o número de ..., cabendo a cada uma das unidades autônomas a fração de avos do terreno e das coisas comuns.

Art. 3º - São consideradas partes em comum do Condomínio e de serviço de Edifício, ressalvadas as hipóteses reguladas em Lei, inalienáveis e indivisíveis, todas aquelas previstas no art. 3º, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, especialmente:

- a) o terreno sobre o qual foi construído o Edifício, com m2;
- b) o estacionamento para automóveis, localizado no subsolo, com m2;
- c) área localizada no pavimento térreo, na parte dos fundos, com m2;
- d) o apartamento destinado ao zelador, com m2;
- e) a entrada social do edifício, com m2;

- f) a entrada de serviço e de acesso ao estacionamento subterrâneo, com m2;
- g) o depósito de lixo, com m2;
- h) a área de recreação localizada na cobertura com m2;
- i) as áreas de circulação, em cada um dos pavimentos-tipos, cada qual com m2;
- j) as caixas d'água;
- l) os dois elevadores, com a respectiva caixa de máquinas e seus acessórios;
- m) os poços de ventilação;
- n) as instalações de ventilação e as de águas, esgotos sanitários, pluviais, incêndios, luz, gás e telefones, até os pontos de intersecção com as ligações de propriedade exclusiva de cada condômino;
- o) o tubo coletor de lixo;
- p) as fundações, estruturas, lajes, paredes que limitam as unidades autônomas, escadas, patamares e tudo o mais que por sua natureza, se destine ao uso dos condôminos.

Art. 4º - São consideradas coisas de propriedade exclusiva de cada condômino as respectivas unidades autônomas, respectivamente numeradas de ... a ..., ..., a ..., ..., a, a ..., e Loja ... 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 autônomas.

Art. 5º - Ressalvadas as hipóteses previstas em Lei, o aspecto arquitetônico do Edifício só poderá ser modificado pela unanimidade dos votos componentes do Condomínio e as alterações em coisas de propriedade comum dependerão da aprovação de 2/3 (dois terços) dos condôminos.

Capítulo II

Dos Direitos e Deveres dos Condôminos

Art. 6º - São direitos dos condôminos:

- a) usar, gozar, fruir e dispor das respectivas unidades autônomas, como melhor lhes aprouver, desde que respeitadas as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e demais regulamentos da mesma, decorrentes da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, das demais leis aplicáveis, e às normas da moral;

b) comparecer ou fazer-se representar nas Assembléias Gerais do Condomínio, podendo nelas propor, discutir, votar e ser votado, aprovar, impugnar, rejeitar qualquer proposição, desde que quites com o pagamento das cotas condominiais ordinárias ou extras;

c) examinar livros, arquivos, contas e documentos outros, podendo, a qualquer tempo, solicitar informações ao Síndico ou a Administradora, sobre as questões atinentes à administração do Condomínio;

d) fazer consignar no livro de atas das Assembléias ou no livro de sugestões e reclamações do Condomínio, eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra atos que considerem prejudiciais à boa administração do Condomínio, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção de medidas corretivas adequadas;

e) fazer uso das partes comuns do Condomínio, sobre elas exercendo todos os direitos que lhes são legalmente conferidos, bem como pelos que lhes conferem esta Convenção e o Regimento Interno, desde que não impeça uso igual aos demais comunheiros.

Art. 7º - São deveres dos condôminos:

a) cumprir e fazer cumprir, por si, seus herdeiros, familiares, locatários, serviçais, visitantes e sucessores a qualquer título, o disposto nesta Convenção e no Regimento Interno; na Lei nº 4.591, de 16/12/1964;

b) concorrer para as despesas comuns, na proporção fixada pelo Capítulo III desta Convenção, de acordo com o orçamento anualmente fixado por Assembléia Geral, ou suas alterações subsequentes, também aprovadas por Assembléias Gerais, recolhendo as quotas nos prazos estabelecidos;

c) responder pelas multas aplicadas pelo Síndico, por infração comprovada desta Convenção, do Regimento Interno ou da Lei nº 4.591, de 16-12-1964;

d) respeitar a Lei do Silêncio, especialmente após às 22 horas;

e) zelar pelo asseio e segurança do prédio, lançando o lixo, restos e detritos pelo tubo coletor próprio, devidamente envolvidos em pequenos pacotes ou sacos plásticos, nada podendo ser lançado para as partes comuns e muito menos para a rua, pelas janelas, proibição esta que inclui especificamente, cinza de cigarros;

f) comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia contagiosa, infecciosa ou endêmica, para as providências cabíveis junto às autoridades sanitárias;

g) facilitar ao Síndico, ou seu preposto, o acesso às unidades autônomas, para vistorias em casos de infiltrações, vazamentos ou demais causas;

h) manter em perfeito estado de conservação todas as instalações internas das respectivas unidades autônomas, de forma a evitar prejuízos ao Edifício, ou a outros condôminos, por infiltrações, vazamentos ou problemas daí decorrentes;

i) comunicar ao Síndico qualquer avaria ou mau funcionamento das instalações internas dos apartamentos que, por motivo de força maior, não possam ser imediatamente reparadas;

j) caberá a cada condômino a iniciativa e o ônus pela conservação e reparação das instalações internas dos apartamentos respectivos, bem como das tubulações de luz, gás, água, esgotos, telefones etc., até o encanamento-Tronco;

l) cada condomínio será obrigado a reparar, por sua conta, todos e quaisquer danos que nas partes comuns ou a qualquer dos demais apartamentos do Edifício forem causados por defeitos nas instalações da sua propriedade, não reparadas a tempo podendo o Síndico ou os condôminos prejudicados exigir do responsável o ressarcimento do custeio da reparação integral dos danos daí derivados;

m) o condômino em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, será responsável pela limpeza dos corredores e outros locais onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua conta e risco, os ônus e prejuízos que resultarem nas partes comuns do Edifício, proibição esta que se estende à colocação dos mesmos no interior das unidades de modo que seja visível da rua;

n) mesmo nas áreas de fundos é vedada a colocação externa de secadores que deixam gotejar;

o) é proibida a colocação de vasos, garrafas etc., nas janelas do edifício;

p) é proibido manter ou guardar nas unidades ou nas partes comuns substâncias perigosas à segurança do Edifício ou de seus ocupantes, tais como inflamáveis, explosivos etc.;

q) é proibido realizar obras que possam afetar a segurança das estruturas, ou lhes aplicar peso excessivo por depósitos, piscinas etc.;

r) os pisos das unidades não deverão ser lavados de modo a inundar as partes comuns e unidades próximas, nem as mesmas produzir infiltrações;

s) é proibido alugar ou transferir a qualquer título a unidade autônoma a pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, ou a converter em pontos de encontro, discotecas, agremiações política ou assemelhados, que se afastem da destinação residencial e familiar do prédio;

t) é proibido transportar nos elevadores cigarros ou similares acesos, bem como é proibido transportar nos mesmos quaisquer animais;

u) é vedado deixar abertas ou entreabertas as portas das unidades autônomas;

v) os condôminos e demais moradores se obrigam a manter fechadas à chave as entradas do prédio, no horário regulamentar de 22 às 7 horas, e a assistir seus visitantes, médicos etc., que devam entrar ou sair durante esse período, evitando chamamento em altas vozes, assovios etc., entre a rua e a respectiva unidade autônoma, bem como qualquer outra perturbação do silêncio e sossego do prédio;

w) são proibidas aglomerações nas partes comuns a presença nas mesmas de vendedores e propagandistas, e os jogos ou brincadeiras de qualquer tipo, exceto, neste último caso, no terraço de recreação em horas autorizadas pelo Síndico, e desde que as crianças estejam acompanhadas pelos responsáveis;

x) ressalvadas as ocasiões de obras é proibido bater ou produzir impactos que afetem as demais unidades.

Capítulo III

Das Despesas Atribuídas aos Condôminos

Art. 8º - São conferidas despesas comuns que devem ser suportadas por todos os condôminos, na proporção determinada pelo parágrafo 1º deste artigo, todas aquelas constantes do orçamento a ser anualmente aprovado em Assembléia Geral Ordinária, como sejam, os salários dos empregados, as contribuições previdenciárias, as despesas com luz, força e gás relativas às partes comuns, taxas e esgotos, serviço e material para desinfecção, dedetização, desratização e limpeza das partes comuns, manutenção, remoção ou substituição de peças dos elevadores, das bombas de elevação e sucção de água, do equipamento de prevenção contra incêndio e demais equipamentos, além dos impostos, taxas, prêmios de seguro e contribuições de qualquer natureza que incidam sobre o Edifício, a remuneração do Síndico e da administradora de imóveis contratada e as despesas com a conservação dos elevadores.

§ 1º - Cada uma das unidades ... a ..., ... a ..., ... a ... e ... a contribuirão para as despesas comuns na proporção de ... avos por cada unidade; o apartamento ..., localizado na cobertura do Edifício, contribuirá com ... avos.

§ 2º - A loja ... fica isenta do pagamento das despesas comuns, pagando, porém o seguro da edificação, na proporção de ... avos e os serviços que, efetivamente, utilizar.

Art. 9º - As despesas referentes a consertos e obras de qualquer natureza nas partes comuns do Edifício, até o valor de, poderão ser efetuadas pelo síndico, ouvido o Conselho Consultivo, independentemente da convocação da Assembléia, o qual providenciará imediatamente o rateio correspondente, caso o saldo existente na conta corrente do Condomínio seja insuficiente. Para cada despesa equivalente à prevista neste artigo deverá haver posterior ratificação da Assembléia que, uma vez confirmada, revalidará a autorização acima. Para a realização de obras que excedam o valor acima previsto, deverá ser convocada uma Assembléia Geral que a autorize.

Art. 10 - Haverá um Fundo de Reserva para a realização de despesas não previstas no orçamento, Terá este o valor correspondente a% (..... por cento) do valor das contribuições condominiais ordinárias, podendo ser movimentado pelo Síndico, com a aquiescência do Conselho Consultivo.

Art. 11 - As cotas condominiais ordinárias poderão ser cobradas, mensal ou trimestralmente, a critério da Assembléia Geral. Em caso de cobrança mensal, o vencimento recairá no dia(.....) do mês a que se referir. Se for trimestral a cobrança, recairá o vencimento no dia (.....) do primeiro mês do trimestre a que se referir.

Parágrafo único - A cobrança das cotas extraordinárias poderá ser efetuada em datas diversas.

Art. 12 - Todo e qualquer dano causado ao Edifício em suas partes comuns deverá ser indenizado por quem o causar. No caso de morador, locatário, dependente ou visitante, responderá o proprietário pelas despesas.

Capítulo IV

Da Destinação, Uso e Fruição

Art. 13 - Os apartamentos têm destinação exclusivamente residencial, sendo vedada qualquer outra destinação, inclusive a sublocação ou cessão gratuita ou onerosa parcial das unidades.

Art. 14 - A loja ... localizada no pavimento térreo, tem destinação exclusivamente comercial, ficando porém excluídos os ramos de bar, lanchonete, restaurante, boate, discoteca, açougue, oficina mecânica, borracheiro e qualquer outro que possa perturbar a tranquilidade e o sossego dos moradores.

Art. 15 - Aos proprietários, seus dependentes, locatários, serviçais ou moradores a qualquer título, é vedado o uso das partes comuns do Condomínio para depósitos de qualquer natureza, especialmente entulhos, móveis etc., bem como é expressamente proibido o ajuntamento ou reunião de pessoas, exceto nas reuniões do Condomínio.

Art. 16 - Fica expressamente proibida a manutenção de animais nas unidades autônomas ou em partes comuns do Condomínio.

Capítulo V

Da Administração do Condomínio

Art. 17 - A administração do Condomínio será exercida por um Síndico, preferencialmente condômino ou morador no prédio, eleito em Assembléia Geral, com mandato remunerado de um ano, podendo ser reeleito.

Art. 18 - Compete ao Síndico, além das atribuições específicas e constantes do § 1º, do art. 22, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964:

- a) organizar o quadro dos empregados para os serviços comuns, designando-lhes atribuições, deveres e obrigações;
- b) admitir, demitir e punir, os empregados do Edifício, bem como fixar seus respectivos salários, dentro do estabelecido no orçamento contratual;
- c) contratar engenheiros, advogados, peritos, contadores etc., quando necessário, para a defesa dos interesses do Condomínio;
- d) ter sob sua guarda e transferir ao seu sucessor todos os valores, livros, documentos, plantas, registros etc., e tudo o mais de propriedade do Condomínio;
- e) cobrar inclusive judicialmente, as quotas condominiais ordinárias ou extras, aprovadas por Assembléia, e que estejam em atraso, bem como cobrar as multas estabelecidas;
- f) receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias, representar o Condomínio perante repartições públicas e entidades privadas e praticar todos os demais atos necessários à administração, inclusive financeira do Condomínio;
- g) notificar, por escrito, o condômino infrator de qualquer dispositivo desta Convenção, do Regimento Interno ou da Lei nº 4.591, de 16/12/1964;
- h) remeter, mensal ou trimestralmente aos condôminos, um resumo das receitas e despesas do Condomínio, apresentando, quando solicitado, os documentos comprobatórios;
- i) elaborar, com a assistência do Conselho Consultivo, o orçamento anual;
- j) convocar Assembléias Gerais Ordinárias no primeiro trimestre de cada ano, e Assembléias Gerais Extraordinárias, sempre que se fizer necessário.

§ 1º - As funções administrativas poderão ser delegadas a pessoas jurídicas da confiança do Síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral.

§ 2º - O Síndico não é pessoalmente responsável pelas obrigações que assumir em nome do Condomínio. Responderá, porém, se for o caso, pelo excesso de representação.

§ 3º - Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembléia Geral, que poderá ser convocada por solicitação escrita do interessado, que arcará com todas as despesas da convocação, salvo se o recurso for provido.

Art. 19 - Será eleito na mesma Assembléia que eleger o Síndico, e pelo mesmo período, permitida a reeleição, um Conselho Consultivo composto de três membros, todos condôminos.

Parágrafo único - Poderão ser eleitos até dois condôminos para Suplentes do Conselho Consultivo, que substituirão os efetivos em seus impedimentos eventuais ou definitivos.

Art. 20 - Ao Conselho Consultivo compete, além do estabelecido no parágrafo único, do art. 23, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964:

- a) agir coletivamente e orientar o Síndico, quando solicitado, sobre assuntos de interesse do Condomínio;
- b) encaminhar e dar parecer sobre as contas do Síndico;
- c) autorizar a movimentação do Fundo de Reserva;
- d) autorizar ou não a realização de obras até o valor de dez salários-referência, vigentes neste Estado.

§ 1º - Dentre os membros do Conselho Consultivo será escolhido um Presidente, a quem competirá substituir o Síndico em seus impedimentos eventuais.

§ 2º - As decisões do Conselho Consultivo serão sempre tomadas por maioria de votos.

Art. 21 - O Síndico, ou qualquer dos membros do Conselho Consultivo poderão ser destituídos pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes em Assembléia Geral especialmente convocada para este fim.

Capítulo VI

Das Assembléias Gerais

Art. 22 - A Assembléia Geral é o órgão soberano do Condomínio, reunindo-se em local, data e hora indicados no edital de convocação.

Art. 23 - A Assembléia reunir-se-á:

- a) Ordinariamente, no primeiro trimestre 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, eleger o Síndico e o Conselho Consultivo e tratar de assuntos de interesse geral;
- b) Extraordinariamente, sempre que se fizer necessário, podendo ser convocada pelo Síndico, por condôminos que representem 1/4 (um quarto) das unidades autônomas competentes do Condomínio, ou pelo Conselho Consultivo, especificamente no caso previsto pelo § 3º, do artigo 18, desta Convenção.

§ 1º - As convenções para as Assembléias Gerais serão feitas através de cartas circulares enviadas para todos os condôminos, com antecedência mínima de oito dias da data fixada

para a sua realização e por publicação na imprensa, devendo constar do edital os assuntos a serem tratados, além da hora e local para a sua realização.

§ 2º - As Assembléias serão realizadas em primeira convocação com a presença de maioria absoluta dos condôminos, ou em segunda e última convocação, com qualquer número de presentes, trinta minutos após o horário designado para a sua realização em primeira convocação.

§ 3º - As Assembléias serão presididas por qualquer condômino, exceto o Síndico, que escolherá dentre os presentes, o Secretário incumbido de lavrar a ata em livro próprio, que será assinado pelos membros da Mesa e pelos condôminos que assim o desejarem.

§ 4º - Os condôminos poderão se fazer representar por procuradores devidamente habilitados, munidos de instrumentos revestidos das formalidades legais.

§ 5º - Nas Assembléias cada unidade terá direito a um voto. Caso, por qualquer motivo, uma unidade vier a pertencer a duas ou mais pessoas, dentre eles uma será escolhida para representá-la.

§ 6º - Os Condôminos que estiverem em débito para com o Condomínio, seja este oriundo do atraso no pagamento de quotas condominiais ordinárias ou extras, ou de multas aplicadas pelo Síndico, não terão direito a voto nas Assembléias.

§ 7º - As decisões das Assembléias, ressalvados os casos do quorum especial previstos em Lei ou nesta Convenção, serão sempre tomadas por maioria de votos dos presentes e obrigam a todos os condôminos, mesmo os ausentes.

§ 8º - As decisões das Assembléias Gerais serão levadas ao conhecimento dos condôminos, nos oito dias subseqüentes à sua realização.

Capítulo VII

Dos Seguros e da Destinação em Caso de Sinistro

Art. 24 - Fazem parte integrante desta Convenção os artigos 13 a 18 e seus parágrafos, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Capítulo VIII

Da Garagem

Art. 25 - O Edifício possui, no subsolo, área destinada ao estacionamento de veículos, cuja utilização será objeto do regulamento próprio, vez que não existem vagas vinculadas a qualquer das unidades.

Capítulo IX

Das Penalidades

Art. 26 - Pelo não cumprimento às disposições desta Convenção, do Regimento Interno, dos Regulamentos, ou da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, ficarão os condôminos, seus dependentes, locatários, serviçais ou sucessores sujeitos às seguintes penalidades:

- a) por infração comprovada ao artigo 5 desta Convenção: multa de por ocasião do respectivo pagamento, além da obrigação de repor as coisas em seu estado primitivo, no prazo de trinta dias, a contar da data da comunicação escrita do Síndico ou de quem suas vezes fizer;
- b) perda do direito de voto e de representação nas Assembléias, se não estiverem quites com o pagamento das contribuições condominiais ordinárias ou extras, ou de multas aplicadas pelo Síndico, por infração comprovada da Convenção ou da Lei do Condomínio;
- c) o pagamento das quotas condominiais ordinárias ou extras em data posterior à estabelecida será acrescido dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além da multa de% (..... por cento), sendo que, passados cento e oitenta dias sem que o débito tenha sido quitado, será este atualizado com base nos índices fixados pelo Governo Federal;
- d) no caso de cobrança judicial do débito relativo a quotas condominiais ordinárias ou extras, ou de multas aplicadas judiciais e honorários advocatícios;
- e) quando ocorrerem estragos ou danos à propriedade comum, por culpa ou negligência do condômino, seu inquilino, dependentes, serviçais ou sucessores, ou por força de defeitos nas instalações das respectivas unidades autônomas, o responsável responderá pelo custo dos reparos que serão mandados executar pelo Síndico que, antes, por escrito, comunicará o responsável. Ao custo dos reparos, se não realizados pelo responsável, no prazo de trinta dias a contar da data do recebimento da comunicação do Síndico, serão acrescidos 10% (dez por cento), que reverterão em favor do Condomínio, sem prejuízo das outras penalidades previstas em Lei ou nesta Convenção;
- f) o condômino que der causa a despesas suportará sozinho o excesso correspondente;
- g) pelo não cumprimento de qualquer disposição desta Convenção do Regimento Interno, dos Regulamentos ou da Lei do Condomínio, exceto nos casos em que houver sido prevista outra penalidade, ficará o infrator sujeito ao pagamento da multa equivalente a dois salários-referência vigentes no Estado de, que será cobrada em dobro, em caso de reincidência.

Art. 27 - Independentemente de quem tenha sido o infrator, as multas serão sempre aplicadas ao proprietário da unidade, que poderá acionar regressivamente o causador do dano, após pagar a multa.

Parágrafo único - As multas por infração a esta Convenção, ao Regimento Interno, aos Regulamentos, ou à Lei número 4.591, de 16/12/1964, serão aplicadas pelo Síndico, delas cabendo recurso para a Assembléia Geral.

Capítulo X

Das Disposições Gerais

Art. 28 - Os proprietários, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários, usufrutuários ou adquirentes a qualquer título, se obrigam por si, seus herdeiros, locatários, serviçais, visitantes e sucessores a qualquer título, pelo fiel cumprimento desta Convenção, do Regimento Interno e dos Regulamentos do Condomínio do Edifício ... sendo obrigatório, em caso de venda, doação, cessão, legado, usufruto, locação ou alienação da unidade autônoma, a qualquer título fazer constar dos respectivos títulos a obrigação de respeitar a presente Convenção, o Regimento Interno e os demais Regulamentos do Edifício.

Art. 29 - Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, com assistência do Conselho Consultivo, à vista das leis que regem os condomínios ou da jurisprudência firmada em torno do assunto amigável ou judicialmente.

Art. 30 - Fica eleito o foro da Cidade de com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorra da presente Convenção.

ANEXO II

MODELO DE REGIMENTO INTERNO

REGIMENTO INTERNO DO EDIFÍCIO

Artigo 1º - O presente Regimento Interno reger-se-á pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16-12-1964 e alterações posteriores, não podendo conflitar com a Convenção Condominial, da qual é complemento, e a seu estrito cumprimento obrigam-se todos os moradores do Edifício, sejam proprietários, locatários, empregados, dependentes, serviçais e visitantes.

Artigo 2º - Os proprietários, locatários e demais moradores não poderão entregar aos empregados domésticos chaves das entradas do Edifício, autorizam a Administração a apreende-las quando houver transgressão a este dispositivo.

Artigo 3º - Nos apartamentos e suas dependências não poderão ser guardados ou depositados explosivos inflamáveis.

Artigo 4º - É vedado, além dos casos previstos em Lei, a instalação e funcionamento, em qualquer dependência das unidades, de escritórios comerciais, consultórios, aulas instrumentais e de canto, atelier de costura, cursos e escolas de qualquer natureza, bem como qualquer outro tipo de comércio ou indústria, visto ter o Edifício destinação exclusivamente residencial.

Artigo 5º - Das 22:00 às 07:00 horas, cumpre aos moradores guardar silêncio, a fim de não perturbar, de nenhum modo, o sossego alheio.

Artigo 6º - Os moradores deverão manter fechadas as portas social e de serviço das respectivas unidades.

Artigo 7º - As dependências não poderão ser obstruídas ou utilizadas para qualquer outro propósito que não seja o de entrada e saída, sendo vedada a utilização de tais dependências para depósito, mesmo momentâneo, de objetos.

Artigo 8º - Não é permitido o transporte de carga ou bagagem no elevador social, salvo em condições excepcionais, a critério do síndico.

Artigo 9º - É proibido atirar papéis, pontas de cigarros, ou qualquer objeto, pelas janelas ou nas áreas comuns. Assim como não é permitido estender roupas, tapetes, etc, nas janelas ou varandas externas do Edifício.

Artigo 10º - O lixo, detritos e varreduras deverão ser recolhidos adequadamente, colocando-se em sacos plásticos para conduzidos a local apropriado, pelo faxineiro que recolherá diariamente de cada apartamento, em horário conveniente.

Artigo 11º - Os moradores não poderão se utilizar dos empregados do Edifício, em horário de trabalho, para serviços particulares.

Artigo 12º - Em caso de moléstia contagiosa, infecciosa ou endêmica, ficam os moradores obrigados a comunicar imediatamente ao síndico.

Artigo 13º - É proibida a sublocação, total ou parcial das unidades.

Artigo 14º - A entrada e saída de móveis ou grandes volumes só será permitida no horário das 07:00 às 12:00 horas.

Artigo 15º - Os proprietários e seus inquilinos ficam obrigados a zelar pela ordem e boa reputação do Edifício.

Artigo 16º - É proibido manter animais ou aves nas unidades ou nas partes comuns do Edifício.

Artigo 17º - Nos casos de infração comprovada do presente Regimento Interno, o Síndico aplicará ao infrator a multa equivalente a metade do salário-referência vigente neste Estado, sem prejuízo das demais sanções previstas na Convenção Condominial ou em Lei, a qual, em caso de reincidência, será aplicada em dobro.

Artigo 18º - Das multas aplicadas pelo síndico, cabe recurso para a Assembléia Geral, convocada pelo Conselho Consultivo a pedido do interessado.

Artigo 19º - Fica eleito o foro da Cidade de para dirimir ações ou dúvidas oriundas do cumprimento do presente Regulamento Interno.

ANEXO III

Condomínio do Edifício Modelo
CNPJ: 00.000.000/0000-00

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 20X2
(Em Reais)

ATIVO

	<u>20X2</u>	<u>20X1</u>
Circulante	<u>25.920,69</u>	<u>19.783,73</u>
Disponível	<u>10.920,69</u>	<u>9.783,73</u>
Bancos conta movimento	6.420,69	5.283,73
Aplicações financeiras	4.500,00	4.500,00
Contas a receber	<u>15.000,00</u>	<u>10.000,00</u>
 Permanente	 <u>6.300,00</u>	 <u>5.520,00</u>
Imobilizado	6.300,00	5.520,00
Computadores	2.000,00	2.000,00
Ferramentas	500,00	520,00
Máquinas e equipamentos	3.000,00	2.500,00
Móveis e utensílios	800,00	500,00
 Total do ativo	 <u><u>32.220,69</u></u>	 <u><u>25.303,73</u></u>

ANEXO IV

FORMULÁRIO

Sr. Distribuidor,

Solicitamos distribuir o presente documento para PROTESTO POR INDICAÇÃO, conforme preceitua o ARTIGO 21, PARÁGRAFO 3º DA LEI Nº9.492, DE 10 DE SETEMBRO DE 1997.

Sacado: _____

CPF/CNPJ: _____ FONE: _____

End: _____ Compl.: _____

Bairro: _____ CEP: _____

Cidade: _____ UF: _____

Nº Documento: _____ Venc.: _____

Valor do Documento: R\$ _____

Praça de Pagamento: _____

Atenciosamente,

Apresentante
Carimbo e Assinatura

Declaro sob as penas da Lei, que a documentação comprobatória, referente ao documento acima caracterizado, encontra-se em nosso poder para todos os fins de direito.

Bibliografia/Links Recomendados

ASSIS, Caio Senni.

Condomínio no novo código civil: doutrina, jurisprudência e prática.

Santa Cruz da Conceição: Vale do Mogi, 2003.ACQUAVIVA, Marcus Cláudio.

Locações prediais e condomínios.

São Paulo:Global, 1986.ARAGÃO, Francisco de Assis Martins.

Monografia: assessoria administrativa e contábil a condomínios residenciais.

Sobral: 2000.AZEVEDO, Osmar Reis; SENNE, Silvio Helder Lencioni. Obrigações

Fiscais das Sociedades Cooperativas e Entidades sem Fins Lucrativos. São

Paulo,Thomson-IOB, 2007.BERNARDO, Fabricio.

Condomínio e condômino no novo código civil -incluindo quadro comparativo.

Leme: RCN, 2003.BORGES, Antonio Miguel.

Administração e contabilidade dos condomínios residenciais: legislação e modelos práticos.

1. ed. São Paulo: ResenhaTributária, 1989.CARVALHO, Antônio José Ferreira.

O condomínio na prática.

Rio de Janeiro: Gráfica Lux.CARVALHO, Roberto Jorge Feitosa de. (Org.).

Judiciária do Estado do Ceará.

5. ed. rev. atual. ampl. Fortaleza: ABC, 2002.CENTRO DE ORIENTAÇÃO, ATUALIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL.

Condomínio residencial: normas gerais.

Rio de Janeiro:COAD, Informativo Semanal 16/2002.CÓDIGO CIVIL (NOVO) -

Lei nº 10.406, de 10.01.2002.

São Paulo: Atlas,2002.

CONSOLIDAÇÃO DAS LEIS DO TRABALHO.

Decreto-lei nº 5.452, de 01.05.1943 - Atualizado e acompanhado de notas à Legislação Correlata, de Legislação Trabalhista Especial, de Regimento Interno do TST (excerto), de Súmulas do STF, STJ, TFR (em matéria trabalhista) e do TST (Enunciados 1 a 363), de Orientação Jurisprudencial da SDI e da SDC e Precedentes Normativos do TST, e de índices sistemático da CLT, numérico da legislação, cronológicos da legislação meramente alteradora e alfabético- remissivo da CLT, da legislação complementar e das súmulas.

30. ed. atual.e aum. São Paulo: Saraiva, 2003.DUTRA, Artumira.

Lei condominial: novas regras a partir de hoje.

Jornal OPovo. Fortaleza, 11.01.2003. Economia.FERRAZ, Durval.

Condomínio em luta pelo fim da bitributação da taxa de iluminação pública.

Fortaleza: Ago 2000.FRAGA, Thelma Araújo Esteves, MELLO, Cleyson de Moraes.

Condomínio.

Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003.FRANÇA, R. Limongi.

Jurisprudência do condomínio.

2. ed. atual. aum. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1988.LOPES, João Batista.

Condomínio.

5. ed. atual. amp. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1996.MICHAELIS.

Moderno dicionário da língua portuguesa.

São Paulo: Melhoramentos, 1998.SALGADO, Jonas Elias.

Condomínio à luz do novo código civil.

1. ed.Campinas: Servanda Editora, 2004.PLANIOL ET RIPERT, Traité Pratique de Droit Civil, vol. 3º, nº. 319