**Orientações Gerais**

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL**

**VILLAGE THERMAS DAS CALDAS**

* **Quem pode ter acesso aos documentos do condomínio?**

Os condôminos têm o direito de acessar os documentos do condomínio, essencial para fiscalizar a gestão e tomar decisões embasadas.

Conferir documentos do condomínio é uma das formas de acompanhar a gestão, fiscalizar e colaborar

Você sabia que os condôminos**podem ter acesso aos documentos do condomínio**? Isso não é apenas um direito, mas também uma oportunidade de participar da administração do lugar onde mora.

Quando você tem acesso aos documentos do condomínio, pode entender melhor como o dinheiro está sendo gasto, conferir extratos bancários, notas fiscais e comprovantes de pagamento, recolhimentos de obrigações, quais obras estão sendo feitas e se o síndico está cumprindo as suas obrigações na prestação de contas.

Acessando documentos, é possível cobrar do síndico para que ele faça um bom trabalho e para o condomínio se tornar um lugar melhor para todos. Então, não deixe de aproveitar esse direito. Neste conteúdo, você entenderá quais são os procedimentos para solicitar documentos do condomínio e quais são os seus direitos e deveres sobre o tema.

* **Qual a importância do acesso aos documentos do condomínio para os moradores?**

A transparência na gestão condominial é importante para a construção de uma [boa convivência](https://www.sindiconet.com.br/informese/cartilha-boa-convivencia-condominio-para-moradores-convivencia). Embora não haja uma lei geral que exija o acesso aos documentos, a iniciativa de disponibilizá-los demonstra comprometimento do síndico com a transparência na administração do condomínio.

Ao ter acesso aos documentos com **informações importantes do condomínio**, o morador compreende melhor o seu funcionamento, podendo contribuir de maneira participativa e efetiva em assembleias e discussões.

Além disso, o acesso aos documentos evita mal-entendidos e especulações sobre as finanças e as ações do condomínio, reduzindo a probabilidade de surgirem conflitos entre os moradores e a administração.

Embora seja responsabilidade do síndico guardar a documentação do condomínio, os documentos não pertencem pessoalmente a ele, mas são de propriedade do condomínio.

* **Quais os direitos e obrigações dos moradores para solicitar os documentos do condomínio?**

A [Lei do Condomínio](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm) estabelece diversas responsabilidades para o síndico, e a guarda de documentação é uma delas.

Segundo o artigo 2 desta lei, compete ao síndico manter guardada, pelo prazo de cinco anos, toda a documentação relativa ao condomínio. Essa medida possibilita eventuais verificações contábeis e garante a transparência na gestão financeira do condomínio.

Importante lembrar que há outros tipos de documentos que devem ser guardados por mais tempo.

Como morador, isso significa que você tem o direito de solicitar acesso a essa documentação, nos limites estabelecidos pela lei. E cabe ao síndico ter todos os documentos guardados devidamente. É muito comum há anos as administradoras disponibilizarem os documentos digitalizados no site e aplicativo, bastando ao condômino ter login e senha para acessá-los.

A guarda física dos documentos pode ser feita no próprio condomínio, na administradora ou em local específico de guarda de documentos (mais adequado para boa conservação), além de digitalização e armazenamento em nuvem, altamente recomendável pela redução de risco de perda e facilidade de organização.

No entanto, vale destacar que, ao solicitar o acesso aos documentos do condomínio, o morador não deve confundir tirar dúvidas pontuais com questionamentos que demonstrem uma prestação de contas individual. Segundo o [Código Civil](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm), o síndico é obrigado a isso anualmente na Assembleia Geral Ordinária.

É importante que, como morador, você esteja ciente de que cada síndico pode adotar procedimentos específicos para os condôminos solicitarem informações ou documentação relacionada à administração do condomínio.

Além disso, assim como os documentos não pertencem ao síndico, eles não pertencem a você. Por isso, não os leve para casa, mas revise-os em uma área do condomínio (escritório, sala de reunião etc) ou na própria administradora.

Também não existe uma lei que defina quais direitos dos moradores do condomínio em relação aos documentos, como, por exemplo, se é permitido fazer cópias.

Então, é importante usar o bom senso. Os condôminos devem respeitar a privacidade dos outros moradores e não têm direito a acesso a documentos que exponham os demais.

* **Como solicitar documentos ao síndico?**

A forma como as solicitações são feitas e atendidas pode variar, mas geralmente existem alguns passos comuns que os síndicos podem estabelecer para facilitar esse processo:

* **Canais de comunicação:** o síndico pode estabelecer canais de comunicação para os condôminos pedirem os documentos. Isso pode incluir e-mails específicos, caixas de sugestões, ou até mesmo formulário online e físico.
* **Prazos para resposta:**definir prazos para as solicitações serem atendidas ajuda a manter um processo eficiente, porque permite que os condôminos saibam quando podem esperar uma resposta e contribui para a transparência na administração.
* **Indicação dos documentos que deseja consultar:**na solicitação, indique quais documentos você deseja consultar para facilitar a procura dele pelo síndico.
* **Agende um horário:**o síndico ou a administradora deve agendar um horário para que você possa consultar os documentos. Esse horário deve ser conveniente para ambos os lados, afinal, o síndico não está disponível 24h por dia.
* **Escritório do condomínio:**em alguns casos, o síndico pode estabelecer um local físico, como um escritório do condomínio, onde os condôminos possam ir pessoalmente para fazer suas solicitações ou obter informações.
* **Registro de solicitações:** manter um registro formal das solicitações recebidas e das respostas fornecidas é uma prática recomendada. Isso ajuda a documentar a transparência na gestão e pode ser útil para referência futura.
* **Acesso não autorizado para inquilinos:**você aluga uma unidade residencial? Saiba que o condomínio pode dar acesso apenas para quem é dono do imóvel.

Como morador, você precisa verificar as regras específicas do seu condomínio, porque a [convenção condominial](https://www.sindiconet.com.br/informese/sindico-nao-segue-convencao-para-moradores-leis-normas-e-regras) e o regulamento interno podem conter diretrizes específicas relacionadas a solicitações de documentação.

* **Quais documentos o condomínio deve ter? Conheça os principais**

* **Convenção do Condomínio e Regulamento Interno**

Todo condomínio tem convenção e regulamento interno com as regras internas. Solicite ao síndico ou administradora uma cópia ou o PDF de ambos para conhecer bem as regras do condomínio e consultar sempre que necessário.

* **Atas das assembleias**

As atas das [assembleias de condomínio](https://www.sindiconet.com.br/informese/assembleia-de-condominio-para-que-serve-por-que-participar-e-como-se-comportar-para-moradores-vida-em-condominio) são documentos que registram as decisões tomadas nas reuniões. Elas devem conter a data, a hora, o local, a pauta, as decisões tomadas e os votos de cada condômino.

A ata é um documento importante porque pode ser utilizada em caso de conflitos, ou para atestar o que aconteceu na reunião para pessoas que não estavam presentes.

* **Balancetes financeiros pastas de prestação de contas**

Os balancetes financeiros são documentos que registram as receitas e despesas do condomínio. Eles devem ser elaborados mensalmente pelo síndico ou pela administradora.

Esses documentos permitem aos condôminos acompanhar a situação financeira do condomínio. Além disso, são utilizados para comprovar a boa gestão do condomínio.

As pastas de prestação de contas são mais completas, com todas as notas fiscais e comprovantes de pagamento, são elaboradas mensalmente, devem ser verificadas pelo conselho e ser aprovadas na assembleia geral ordinária anual.

* **Contratos de prestação de serviços**

Os contratos de prestação de serviço são documentos que formalizam os acordos entre o condomínio e prestadores de serviços, como empresas de limpeza, manutenção, segurança e administração. Assim, protegem os interesses do condomínio, principalmente no âmbito jurídico.

Esses documentos devem ser elaborados com atenção e devem conter todas as cláusulas necessárias para garantir os direitos e deveres das partes envolvidas.

* **Livro de ocorrências**

O livro de ocorrências registra todos os eventos ocorridos no condomínio, como acidentes, danos ao patrimônio, reclamações de moradores etc. É um documento que permite ao síndico ou à administradora acompanhar a situação do condomínio e identificar problemas que possam surgir.

Atualmente há meios eletrônicos para fazer esses registros, como site, app e formulários online, que são mais seguros, preservam a privacidade das pessoas e fáceis de acompanhar.

* **Certificado de conclusão da obra**

É um certificado emitido pela prefeitura que autoriza a ocupação do imóvel. Ele é obrigatório para todos os condomínios. Permite comprovar que o condomínio está em condições de ser ocupado.

* **Alvará de funcionamento**

O alvará de funcionamento é um documento emitido pela prefeitura que autoriza o funcionamento do condomínio. Ele é obrigatório para todos os condomínios, sendo importante para comprovar a regularidade com as normas da prefeitura.

* **Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB)**

O AVCB é um documento emitido pelo Corpo de Bombeiros que atesta que o condomínio está conforme as normas de segurança contra incêndio. Para ter o AVCB, o condomínio deve fornecer e estar em dias com diversos outros documentos, certificados e atestados, como brigada de incêndio, recarga de extintores, testes de mangueiras, atestados de elétrica, gás etc.

Existem alguns documentos que podem ser considerados sigilosos, como documentos que contenham informações pessoais ou comerciais sensíveis. Nesses casos, o síndico pode negar o acesso, mas deve justificar a sua decisão.

* **Transparência condominial e a importância da participação dos moradores na gestão**

É muito importante que o morador se envolva na administração do condomínio. Não é apenas uma obrigação, é uma chance de deixar o lugar do jeito que a coletividade quer. Cada pessoa traz ideias diferentes, e isso ajuda a tomar decisões boas para todos.

A administração não é uma tarefa exclusiva do síndico; é uma responsabilidade compartilhada que, quando abraçada por todos, resulta em um espaço mais agradável, eficiente e adaptado às necessidades dinâmicas de cada residente.