



SUMÁRIO

PREFÁCIO.....	15
1. A REALIDADE DOS CONDOMÍNIOS	19
Introdução.....	19
Pesquisa sobre condomínios	20
Resultados da pesquisa.....	20
Quando há omissão — Exemplo de um caso real.....	22
2. O PAPEL DO SÍNDICO NO GRUPO	25
A vida em grupo	26
O indivíduo no grupo.....	26
Objetivos do grupo	27
Técnicas utilizadas para atingir os objetivos.....	28
Tipos de grupo.....	29
Grupos ineficazes.....	29
Grupos eficazes	30
Despertando o interesse dos condôminos.....	31
Segurança	31
Novas experiências	32
Reconhecimento	33
Respeito	33
Motivos da omissão.....	34
Dificuldades encontradas pelos condôminos ao tentar entender a administração e obter informações sobre ela.....	34
Imóvel alugado ou à venda	36
Responsabilidade legal do síndico	36
3. A CONVENÇÃO E O NOVO CÓDIGO CIVIL	38
Definições fundamentais	38
Principais tópicos da Convenção.....	40
Discriminação das partes exclusivas e de propriedade comum.....	40
Modo de usar as coisas e os serviços comuns.....	40
Mandato e atribuições do síndico, Conselho e subsíndico	40
Prazo e formas de convocação das assembleias.....	41
Modo de dirigir uma assembleia.....	43
As deliberações das assembleias.....	44
Tipos de assembleia	45
Quorum para os diversos tipos de votação.....	47
Resumo dos tipos de assembleia e quorum	48
Formas para a constituição do fundo de reserva	49
Das penalidades	50

4. TIPOS DE ADMINISTRAÇÃO	52
Com o auxílio de administradoras	52
Síndicos profissionais	54
Cogestão	55
Autogestão	55
5. DOCUMENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO	57
Documentação usual	57
Como estabelecer um novo condomínio	59
6. PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES NO CONDOMÍNIO	61
Itens a serem inspecionados regularmente	61
Cuidados com os serviços de manutenção	62
Elevadores	63
Bombas	67
Extintores.....	68
Mangueiras de incêndio.....	69
Iluminação de emergência.....	69
Caixas-d'água	69
Desinsetização e desratização	69
Ferramentas e peças de reposição.....	70
Jardins	70
Piscinas	70
7. SEGURANÇA	72
Incêndio.....	74
Cuidados com os equipamentos.....	74
Tipos de extintor de incêndio.....	75
Cuidados essenciais.....	77
Providências para o combate ao fogo	77
Instalações elétricas.....	78
Para-raios	80
Iluminação de emergência.....	80
Área de circulação.....	81
Gás.....	82
Elevadores.....	83
Cuidados com os elevadores	83
Procedimento para evitar riscos aos usuários.....	84
Resumo — cuidados referentes à segurança	85
Trabalho em altura	85
Andaimes suspensos mecânicos	86
Cadeira suspensa.....	86
Ancoragem	87
Serviços em telhados.....	87
Assaltos	88
8. SEGUROS.....	89
Planos de seguro	89
Tipos de cobertura	94
Mutuários do SFH.....	98

9. INQUILINOS	99
Modificações advindas da Lei nº 8.245/91.....	99
Inquilinos após a vigência do atual Código Civil.....	101
10. FUNCIONÁRIOS/LEGISLAÇÃO	104
Procedimentos para admissão de empregado.....	105
Contrato de trabalho.....	106
Contrato de experiência.....	107
Horário de trabalho.....	108
Definição dos horários de trabalho.....	108
Escala de revezamento.....	109
Folha de pagamento.....	110
Cálculo do salário.....	110
Cálculo das férias.....	116
Rescisão do contrato de trabalho.....	118
Demissão com justa causa.....	120
Direitos do empregado na rescisão de contrato.....	121
Contribuições.....	121
INSS após a Lei nº 9.876/99.....	121
Imposto de Renda na Fonte.....	123
PIS.....	124
FGTS.....	125
RAIS.....	126
DIRF.....	126
Principais itens da legislação.....	127
11. PRESTADORES DE SERVIÇOS/TERCEIRIZAÇÃO	144
Cessão de mão de obra/terceirização.....	144
INSS.....	145
ISS.....	147
Declaração Eletrônica de Serviços (DES).....	152
Abatimento do valor do IPTU – São Paulo.....	152
COFINS/CSLL/PIS.....	154
Empreitada de mão de obra.....	155
INSS/ISS/COFINS/CSLL/PIS na empreitada de mão de obra.....	155
Contribuintes individuais – Autônomos.....	156
12. COMO ADMINISTRAR O CONDOMÍNIO	160
Qualidades de uma administração eficaz.....	160
O condomínio como empresa.....	161
O síndico como integrador da equipe.....	162
Funções administrativas.....	164
Organização.....	164
Planejamento e controle.....	168
Definição de alguns objetivos.....	168
Provisão de caixa.....	170
Conta-corrente.....	176
Controle de estoque.....	178
Balancetes.....	179
13. CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL	183
Condomínios horizontais.....	183
Loteamento fechado.....	185

14. MODELOS	187
Convenção.....	187
Regimento interno	209
Edital de convocação para assembleia.....	223
Ata de uma assembleia	224
Formulário de identificação de moradores	227
Cadastro do morador	228
Declaração de quitação condominial	230
Mapa para concorrência de obras.....	231
Mapa de controle — luz/água/elevadores	232
Controle de visitas para serviços	232
Contrato de prestação de serviço.....	233
Apólice de seguros.....	235
Atestado referente às instalações de gás natural.....	236
Distribuição das atividades do zelador	237
Inspeção para as atividades do zelador	237
Distribuição das atividades dos faxineiros	237
Circular para os moradores sobre a coleta seletiva.....	238
Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) para edifícios comerciais.....	241
15. NORMAS, REGULAMENTAÇÃO E LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	242
Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO) — NR7	242
Exames considerados básicos.....	244
Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA) — NR9	245
Principais riscos ambientais para os funcionários de condomínio.....	247
Perfil Profissiográfico Previdenciário (PPP) — IN nº 78, de 16/7/2002	248
Lei nº 4.591 — 16 de dezembro de 1964	249
Código Civil — Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.....	257
Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988 ...	263
Discriminação no acesso aos elevadores — Lei nº 11.995, de 16 de janeiro de 1996.....	264
Principais itens abordados na NBR 9050 — Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaço e equipamentos urbanos — ABNT.....	266
Aviso aos passageiros de elevadores — Lei nº 9.502, de 11 de março de 1997	273
16. COMENTÁRIOS — CÓDIGO CIVIL ATUAL.....	274
Lei nº 4.591/64.....	274
Convenções anteriores ao Código de 2002.....	275
Fração ideal.....	275
Terraço de cobertura	276
Multas	276
Atraso no pagamento	276
Não cumprimento dos deveres.....	277
Não cumprimento reiterado dos deveres.....	277
Comportamento antissocial.....	278
Possuidor.....	279
Locação da garagem	279

Alienação de parte acessória	280
Despesas relativas a partes de uso exclusivo.....	281
Realização de obras.....	281
Obras que acrescem a área comum	282
Construção de novas unidades autônomas	283
Débitos do alienante	283
Síndico	283
Escolha.....	283
Atribuições.....	284
Destituição	284
Convocação.....	285
Conselho Fiscal.....	286

17. DÚVIDAS FREQUENTES NA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO	287
1 – No condomínio é permitida a manutenção de animais, mesmo que o regulamento proíba?	287
2 – A administradora pode auxiliar o síndico a reduzir as despesas condominiais?	288
3 – Poderá o(a) secretário(a) alterar o conteúdo da ata da assembleia?.....	288
4 – A reeleição do síndico é permitida pela legislação?.....	288
5 – Quem será o substituto do síndico na ausência dele?	289
6 – Poderá o síndico proibir o morador inadimplente de usar a área de lazer ou de participar do sorteio da garagem?	289
7 – Qual é o prazo de prescrição para a cobrança da taxa condominial?	289
8 – Síndico e conselheiros devem ser remunerados?	289
9 – O que fazer no caso de barulho de vizinho?	289
10 – Após a vigência do Código Civil de 2002, é necessário fazer a atualização da Convenção?	291
11 – É necessário registrar as atas das assembleias?	291
12 – É possível envidraçar ou colocar telas nas varandas sem que isso seja considerado alteração de fachada?.....	291
13 – É permitido que o condômino amplie seu apartamento, abrindo, por exemplo, porta na parede de outro apartamento, sendo os dois de sua propriedade?.....	292
14 – É legal o desconto para o pagamento antecipado do condomínio?	292
15 – Poderá o proprietário da unidade situada no último andar tornar a cobertura de uso exclusivo?	292
16 – Para realizar obra em parte comum, poderá o síndico entrar nos apartamentos?.....	292
17 – A falta de acompanhamento da administração condominial pode gerar interpretações distorcidas sobre os acontecimentos?	293
18 – De quem é a responsabilidade por furto ou dano ocorridos na garagem de condomínio residencial?	293
19 – É permitido o uso de procurações? Em caso afirmativo, elas deverão ter a firma das assinaturas reconhecida?.....	293
20 – O que fazer quando objetos são lançados do alto do edifício?	294
21 – Como destituir o síndico?	294
22 – Poderá ser alterado o critério de distribuição das vagas de garagem?....	295

23 – O síndico do condomínio poderá aumentar a taxa condominial em função do aumento da inadimplência?	295
24 – Como dar mais eficiência à atuação do conselho consultivo no assessoramento do síndico?	295
25 – Poderá o inquilino participar das assembleias?	296
26 – Há alguma exigência legal para a realização do seguro do condomínio?	296
27 – A violação de correspondência é considerada crime?	296
28 – É permitido colocar o nome do inadimplente em lista de devedores? ...	296
29 – Poderá ser enviado o nome do inadimplente para o SPC (Serviço de Proteção ao Crédito)?	297
30 – Qual é o <i>quorum</i> necessário para a aprovação das contas do síndico?	297
31 – Como proceder para protestar o boleto de condomínio?	297
32 – Como deve ser tributada a quantia recebida pela locação de espaço físico em condomínios edilícios?	299
33 – Qual é o <i>quorum</i> necessário para aprovação da instalação de hidrômetros individuais?	300
34 – Quais as normas que disciplinam a acessibilidade nos condomínios? ...	301
35 – São tributáveis os rendimentos recebidos por síndico de condomínio? .	302
18. COMO SER SUSTENTÁVEL E REDUZIR CUSTOS	303
Ações sustentáveis que podem ser adotadas pelos condomínios antigos	308
Coleta seletiva do lixo	309
Coleta do óleo de cozinha	312
Coleta das pilhas e baterias	313
Coleta das lâmpadas fluorescentes	314
Destino correto para as telhas de amianto	316
Economia de energia	317
Economia de água	323
Churrasqueira ecológica	332
BIBLIOGRAFIA	335
SOBRE A AUTORA	336