

SUMÁRIO

Introdução17

Capítulo 1

O que é um condomínio19

1. Definição19

2. Personalidade do Condomínio20

2.1 Histórico21

3. Instituição do Condomínio23

3.1 Natureza jurídica23

4. Estruturas do Condomínio27

4.1 Corpo Diretivo27

4.2 Recursos Humanos28

4.3 Operacional28

4.4 Condôminos29

Capítulo 2

Obrigações do condomínio31

1. Obrigações trabalhistas31

2. Obrigações tributárias e fiscais32

3. Outras obrigações33

3.1 Escolhendo a administradora de condomínio34

4. Obrigações legais e administrativas36

5. Obrigações financeiras e orçamentárias	37
5.1 Receitas	37
5.2 Despesas	38
5.3 A gestão das receitas e despesas	39
5.4 Fundo de reserva	40
5.5 Relatórios financeiros condominiais	43
5.6 Elaborando a prestação de contas	45
5.7 Elaborando a previsão orçamentária	50
6. Convenção do condomínio	52
6.1 Natureza jurídica	53
6.2 Obrigações dos condôminos	56
6.3 Obrigações do Condomínio	58
7. Regimento interno	58

Capítulo 3

Manutenções preventivas e corretivas	63
--	----

Capítulo 4

Responsabilidade do condomínio	67
1. Responsabilidade trabalhista	67
2. Responsabilidade civil do condomínio	78
2.1 Responsabilidade civil – Furtos em garagens	79
2.2 Responsabilidade civil – Vazamentos e infiltrações	81
2.3 Responsabilidade civil – Gestão do síndico	82
2.4 Responsabilidade civil – Animais em apartamentos	84
2.5 Responsabilidade civil – Da edificação	84

Capítulo 5

Síndico	87
1. Gestão condominial profissional	92

Capítulo 6

Assembleias gerais	97
--------------------------	----

Capítulo 7

Prestação de contas	107
---------------------------	-----

Capítulo 8

Conflitos em condomínios	115
1. Vandalismo	116
1.1 Sindico mirim	120
1.2 O morador Antissocial	121
1.3 O doente	123
1.4 O direito de vizinhança e as penas aplicadas ao antissocial	124
1.5 Da exclusão do antissocial	132

Capítulo 9

Fontes de informação	135
----------------------------	-----

Capítulo 10

Temas atuais	137
--------------------	-----

Capítulo 11

Expressões usadas em condomínios.....	141
---------------------------------------	-----

Capítulo 12

Inadimplência condominial	147
1. Multa.....	152
2. Juros	155
3. Ação de Cobrança	156

Capítulo 13

Protesto de quota condominial.....	161
------------------------------------	-----

Capítulo 14

Garagem	171
---------------	-----

Capítulo 15

Mercado de trabalho181

Capítulo 16

Morar em condomínios183

Capítulo 17

A gestão ideal185

Capítulo 18

Considerações finais191

Modelos

Ação de Cobrança195

Advertência de Funcionário198

Ata de Assembleia199

Aviso de Advertência202

Cadastro de Moradores203

Carta de Cobrança.....205

Contrato de Prestação de Serviços206

Convenção de Condomínio211

Procuração225

Recibo de Pagamento do Valetransporte226

Regimento Interno.....227

Solicitação de Valetransporte254

Legislação

Lei nº 4.591/64 – Lei de Condomínio259

Lei nº 5.869/73 – Código de Processo Civil312

Lei nº 8.009/90 – Impenhorabilidade do bem de família....316

Lei nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato319

Lei nº 10.462/02 – Código Civil352

Súmula nº 331 do TST361

Apêndice**Legislação Administrativa**

Decreto nº 46.076/01 – Segurança contra Incêndio e Áreas de Risco	365
Decreto nº 76.900/75 – Relação Anual de Informações Sociais – RAIS.....	383
Instrução Normativa SRF nº 381, de 30 de dezembro de 2003 (DOU de 5/1/2004)	387
Instrução Normativa RFB nº 888, de 19 de novembro de 2008 (DOU de 10/12/2008).....	394
Instrução Normativa MPS/SRP nº 3, de 14 de julho de 2005. DOU de 15/7/2005. Alterado	411
Instrução normativa INSS/DC nº 99. de 5 de dezembro de 2003. DOU DE 10/12/2003. Revogado	437
Lei nº 4.923/65 (Admissão e Dispensa de Empregados) ...	473
Medida Provisória nº 2.158/35, de 24 de agosto de 2001 ...	482
NR 5. Comissão Interna de Prevenção de Acidentes	484
NR 6. Equipamento de Proteção Individual (206.000-0/10).....	496
NR 7. Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (107.000-2)	515
NR 9. Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (109.000-3)	543
NR 23. Proteção Contra Incêndios (123.000-0)	553
Lei nº 10.833/03 – Retenção na Fonte de CSLL, COFINS, PIS/PASEP (Arts. 30 e 31) DOU de 30/12/2003.....	565
Bibliografia	569