

## O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

### O que é Condomínio? (continuação...)

#### Despesas e pagamentos

Todas as despesas e receitas devem ser demonstradas por meio de um balancete contábil aprovado, normalmente, pelo Conselho Fiscal. As despesas podem ser:

Ordinárias - relativas à limpeza, manutenção e conservação do condomínio, devendo ser pagas pelo morador da unidade (proprietário ou inquilino); e

Extraordinárias - referentes às obras que interessam à estrutura do edifício e às condições de segurança e habitabilidade das áreas comuns (pinturas de laterais, fachadas, instalação de equipamentos de segurança, como extintores, interfones e de lazer), devendo ser pagas, exclusivamente, pelo proprietário da unidade.

A forma de arrecadação é determinada por assembléia em função dos custos apurados ou previstos. As multas devem ser estabelecidas pela convenção, regulamento interno ou assembléia geral. Sua aplicação tem por objetivo obrigar os moradores a obedecer às regras do condomínio, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal cabível. Multas por atraso no pagamento devem ser deliberadas pelos condôminos e fixadas em convenção, não podendo ultrapassar, de acordo com o Novo Código Civil, a partir de 11 de janeiro de 2003, do percentual de 2% sobre o débito.

#### Segurança

Existe uma série de exigências legais referentes às normas de segurança. Quando não cumpridas, implicam em punições ou em até interdição da edificação. O condomínio deve verificar, dentre outras coisas:

- condições das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;

- sistema de pára-raios;
- sistema de coleta de lixo;
- extintores, portas corta-fogo, saídas de emergência e elevadores;
- contratação de seguro contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte do imóvel e que inclua todas as unidades autônomas e as áreas comuns. No caso de imóveis financiados pelo SFH, esse seguro já vem incluso nas prestações. Por isso, é necessário que, antes da contratação do mesmo, o proprietário comunique ao síndico, por escrito, já estar assegurado, evitando, assim, o pagamento duplo. Para furto, roubo, quebra de vidro, etc., o seguro é opcional. É conveniente que a atribuição de responsabilidades esteja prevista em convenção.

#### *Dicas para diminuir valor das despesas e evitar riscos*

- Utilizar racionalmente a água, evitando desperdícios e vazamentos. Limpar caixas d'água regularmente e tratar a água das piscinas.

- Vistoriar periodicamente as partes elétricas, hidráulicas e de gás da edificação.

- Verificar o cumprimento das normas municipais e estaduais

quanto à segurança da edificação.

- Realizar pesquisas de preços na aquisição de produtos, principalmente de limpeza, guardando-os em local seguro. Fiscalizar as retiradas, evitando, dessa forma, furtos, desvios ou desperdícios.

- Analisar previamente os contratos, inclusive os de prestação de serviços, que forem assinados em nome do condomínio.

- Exigir a emissão de notas fiscais ou recibos em nome do condomínio, quando da compra de materiais e execução de serviços.

- Manter atualizados e em local seguro os livros contábeis, notas fiscais e recibos que comprovem os pagamentos.

- Evitar atraso no pagamento de contas, que pode acarretar multas e prejuízos financeiros.

- Proceder a todos os registros de pagamentos oriundos dos contratos de trabalho dos funcionários.

- Solicitar, periodicamente, junto aos órgãos governamentais, certidões negativas, inclusive previdenciárias.

Lembre-se: para fazer valer os seus direitos, os condôminos, inquilinos ou proprietários devem participar efetivamente das assembléias, cumprir as deliberações, respeitar e conviver em harmonia.

**BOA SEMANA...**