

INFORME NACIONAL

ANO II - Nº 72- www.admnacional.com.br

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

Iniciando um condomínio

Passos necessários para regularizar o condomínio:

- 1º: Expedição do Habite-se (pela construtora/incorporadora).
- 2º: Inscrição das escrituras definitivas das unidades no Cartório de Registro de Imóveis.
- 3º: Solicitar o desmembramento do IPTU por unidade.
- 4º: Elaboração da Convenção, com assinatura de proprietários de no mínimo 2/3 das frações ideais do condomínio.
- 5º: Convocação da primeira Assembléia para eleição de síndico e conselho consultivo.
- 6º: Registro do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com a Convenção.
- 7º: Inscrição do condomínio no CNPJ, que torna automática a inscrição no INSS (esta é necessária para o condomínio ser empregador).

IPTU

- Quando a construtora ergue um prédio ou um "condomínio horizontal", o IPTU é único, pago pela totalidade do terreno. Após a obtenção do "Habite-se", é necessário solicitar à prefeitura o desmembramento do IPTU, para ser cobrado de cada unidade, de acordo com a fração ideal correspondente.
- Ainda assim, será mantido um IPTU comum, referente às áreas comuns do condomínio, como garagens, jardim e outros (despesa ordinária).
- O desmembramento geralmente deve ser solicitado à Secretaria de Finanças do seu município.

Primeira assembléia

Normalmente é convocada pela construtora/incorporadora.

- Elege-se o primeiro síndico, definindo previamente sua remuneração.
- Elege-se o conselho consultivo.
- Se a Convenção não foi elaborada pela construtora/incorporadora, pode-se escolher uma comissão para redigir o documento, ou deixar essa tarefa a cargo do síndico e conselho consultivo.
- Pela complexidade e importância deste documento, é recomendável contar com o auxílio de um advogado especialista em Direito Imobiliário para a redação.
- Somente com a minuta da Convenção pronta, contendo as assinaturas de 2/3 dos proprietários titulares das unidades, é que se pode regularizar o condomínio junto ao Registro de Imóveis.

Convenção

- É a "Constituição" do condomínio. Todas as regras internas devem constar deste documento. Por outro lado, as regras só são válidas se nele constam. Cada condomínio redige a sua, assim que começa a ocupação pelos moradores.
- Pela complexidade e importância deste documento, é recomendável contar com o auxílio de um advogado especialista em Direito Imobiliário para a redação.
- A Convenção deve estipular itens como:
A discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e

das partes comuns;
A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
O fim a que as unidades se destinam.

A quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio, inclusive o fundo-de-reserva, que se encaixa entre as últimas;
A sua forma de administração;

A competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;
As sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
O regimento interno.

- A Convenção não pode ter itens que contrariem as leis municipais, estaduais e federais.

- Para aprová-la e torná-la obrigatória para todos, é preciso a assinatura de titulares de 2/3 das frações ideais do condomínio.

- Não é necessário convocar Assembléia para colher as assinaturas ou ratificar a decisão, quando se realiza pela primeira vez a Convenção.

- Para mudanças posteriores em seu texto, é preciso aprovação de titulares de 2/3 das frações ideais, em Assembléia.

CONTINUA...