

INFORME NACIONAL

ANO II - Nº 73 – www.admnacional.com.br

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

Registro (continuação...)

- 1º passo: O condomínio só pode ser ocupado após a prefeitura expedir o Habite-se. Este é um documento fornecido à construtora/incorporadora, em que se autoriza a ocupação e uso de edifício recém-concluído.
- 2º passo: Deve ser feito o registro das escrituras definitivas das unidades, no Cartório de Registro de Imóveis.
- 3º passo: Inscrição do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, com a respectiva Convenção.

CNPJ

- É o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica. O condomínio precisa desse registro porque, apesar de não pagar imposto de renda (é associação sem fins lucrativos), vai reter imposto de renda dos funcionários na fonte.
- Realizando a inscrição no CNPJ, o condomínio automaticamente estará se registrando no INSS como empregador.
- Informações sobre documentos necessários, como e onde realizar a inscrição: site da Secretaria Federal da Fazenda.

1ª taxa condominial

- Só podem ser cobradas a partir da entrega das chaves, que só pode ser realizada após a expedição do Habite-se.
- O Habite-se é um documento fornecido à construtora/incorporadora pelo poder municipal, em que se autoriza a ocupação e uso de edifício recém-concluído.
- É ilegal a isenção de pagamento de taxa condominial para as unidades vazias, ainda não vendidas pela

construtora/incorporadora. Confirma decisão do STJ (Supremo Tribunal Federal) a respeito.

Defeitos e vícios de construção

- Há uma diferença técnica entre vícios e defeitos de construção.
- Vícios: segundo o manual "Saúde dos Edifícios" do CREA-SP (Conselho Regional dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos), são "falhas que tornam o imóvel impróprio para o uso, ou lhe diminuem o valor".
- Defeitos: segundo o mesmo manual, são falhas que podem "afetar a saúde e segurança do consumidor".
- Vícios e defeitos podem ser aparentes ou ocultos.
- A garantia legal de uma construção é de cinco anos após a expedição do Habite-se.
- Vícios e defeitos podem gerar danos à própria obra, aos moradores e a terceiros (como uma pessoa que passa na rua e é atingida por materiais caídos da obra).
- No tristemente famoso caso do edifício Palace 2, que desabou em 1998 no Rio de Janeiro, o erro pode ter sido de projeto: a numeração dos pilares pode ter sido trocada, e os pontos de sustentação com maior carga ficaram com pilares mais fracos.
- É conveniente que o primeiro síndico faça uma vistoria geral na edificação. Verifica-se se existem vazamentos, rachaduras e problemas nas instalações elétricas e hidráulicas, principalmente.
- Para facilitar o contato com a construtora, pode-se organizar uma lista dos problemas das áreas comuns, e outra das áreas privativas, pedindo para cada condômino inspecionar sua

unidade e informar por escrito ao síndico os vícios.

- Se as negociações amigáveis com a construtora não trouxerem resultado, pode-se entrar com uma ação de Obrigação de Fazer, na Justiça.
- A ação pode ser em nome do condomínio.
- O Juiz deve nomear um perito para realizar uma vistoria na edificação.
- Além da ação de Obrigação de Fazer, pode-se também requerer indenização por Perdas e Danos. Esta prescreve em 20 anos, segundo jurisprudência do STJ (Superior Tribunal de Justiça).
- Obras de melhoria no prédio durante os cinco anos iniciais podem tirar a validade da garantia da construção, por alterar os itens assegurados.

Seguro obrigatório

- O seguro condominial é obrigatório, devendo cobrir todos os danos que possam ocorrer à estrutura do prédio, tanto nas partes e instalações comuns como nas partes privativas.
- O condomínio fica sujeito a multa municipal, se não realiza o seguro em até 45 após a expedição do Habite-se.
- Normalmente, contrata-se coberturas do tipo "multi-risco", que envolvem incêndio, raio, explosão, danos elétricos, vendaval, impacto de veículos e responsabilidade civil condomínio (este último item não é obrigatório, mas é bastante útil).
- É proibido fazer mais de um seguro para o mesmo item, segundo o Código Civil. O segundo contrato perde o valor.