

10 PONTOS POLÊMICOS SOBRE CONDOMÍNIOS

QUE TODO SÍNDICO PRECISA SABER

por *Oscar Moreira*

CONTEÚDO



Introdução

- 1** *O condomínio pode promover descontos para quem pagar a taxa mensal antecipadamente?*
- 2** *Como proceder com o condômino que tumultua a assembleia?*
- 3** *É obrigatória a existência de seguro contra incêndio e destruição do condomínio?*
- 4** *O boleto de condomínio pode ser protestado?*
- 5** *É possível negativar os inadimplentes do condomínio no SPC?*
- 6** *É possível realizar o envidraçamento da varanda, colocação de grades ou telas nas janelas?*
- 7** *É obrigatório o reconhecimento de firma para o uso das procurações?*
- 8** *Procuração tem validade?*
- 9** *O condomínio responde por furto ou danos ocorridos na garagem?*
- 10** *O síndico é obrigado a contribuir para a Previdência Social?*





INTRODUÇÃO

Sabemos que a enorme quantidade de informações traz, muitas vezes, mais problemas do que benefícios.

Por isso, reunimos neste e-Book os **10 Pontos Polêmicos Sobre Condomínios - que todo síndico precisa saber**.

Optamos por apresentar os **10 Pontos Polêmicos** por meio de perguntas e respostas.

Lembrem-se que por mais completo que seja, este e-Book não é capaz de abranger toda a realidade da vida em comunidade condominial, mas serve como uma bússola orientada para o norte.

Os **10 Pontos Polêmicos** é fruto da experiência de cinco anos de atuação junto aos condomínios de Belo Horizonte/MG.

Tenham esse material sempre à mão quando as dúvidas surgirem!

Obrigado!

Oscar Moreira



PONTOS POLÊMICOS

O condomínio pode promover descontos para quem pagar a taxa mensal antecipadamente?



Não se recomenda tal atitude, porque o valor da cota condominial engloba todos os custos necessários para manutenção do condomínio. Os descontos podem ajudar em um primeiro momento, com a arrecadação instantânea. Entretanto, o desconto poderá contribuir com problemas de caixa no futuro, visto que os valores das taxas condominiais foram devidamente previstas para pagar as contas anuais.

Como proceder com o condômino que tumultua a assembleia?

O condômino pode ser retirado por ordem do presidente da assembleia. Caso sua conduta ignore as normas internas poderá ser multado. Recomenda-se que os demais participantes/condôminos não se envolvam no caso.



PONTOS POLÊMICOS

É obrigatória a existência de seguro contra incêndio e destruição do condomínio?



Sim. Segundo o art. 1.346 do Código Civil é obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial. A responsabilidade pela contratação do seguro é do síndico, que poderá ser responsabilizado por não assegurar o condomínio.

O boleto de condomínio pode ser protestado?



Sim. Estudiosos reunidos Fórum Permanente de Processualistas Cíveis, em Vitória-ES, entenderam que é possível a inclusão do nome do devedor nos cadastros de inadimplentes (SPC/SERASA). Assim, desde que exista uma Assembleia Geral deliberando sobre o protesto dos maus pagadores não existirá problemas neste procedimento.

PONTOS POLÊMICOS

É possível negativar os inadimplentes do condomínio no SPC?



Sim. A mudança do Código de Processo Civil permitiu a inclusão do nome dos maus pagadores no SPC. Do ponto de vista judicial, somente o juiz que atua no processo pode determinar a inclusão no SPC/SERASA, a partir do pedido expresso do condomínio credor.

É possível realizar o envidraçamento da varanda, colocação de grades ou telas nas janelas?

Sim. O procedimento de envidraçamento de varanda ou colocação de grade ou telas nas janelas pode ser realizado, desde que essa alteração seja previamente aprovada em assembleia.



PONTOS POLÊMICOS

É obrigatório o reconhecimento de firma para o uso das procurações?



Não. O art. 654, § 2º, do novo Código Civil estipula que a necessidade do reconhecimento de firma dependerá de exigência das partes envolvidas. No caso do condomínio, só haverá a obrigatoriedade se assim disser expressamente a Convenção do Condomínio.

Procuração tem validade?

Não. A procuração não tem validade. Cessa seus poderes assim que o mandante (proprietário que será representado) retira os direitos do mandatário (representante do proprietário). Importante deixar claro que a procuração pode ser redigida para servir para apenas um ato específico. Como por exemplo: participar da assembleia de condomínio que se realizará no dia 01 de janeiro de 2016.



PONTOS POLÊMICOS

O condomínio responde por furto ou danos ocorridos na garagem?



Não. Em regra, o condomínio não responde pelos furtos ou danos ocorridos nas suas áreas. Sua responsabilidade pode ocorrer quando o furto ou o dano são cometidos por seu funcionário direta ou indiretamente.

O síndico é obrigado a contribuir para a Previdência Social?

Sim. Desde que ele receba remuneração do condomínio pelo exercício do cargo, como determina a Lei nº 9.876/1999. O INSS considera a isenção da cota condominial como remuneração.



10 PONTOS POLÊMICOS SOBRE CONDOMÍNIOS QUE TODO SÍNDICO PRECISA SABER

por Oscar Moreira

ACESSE SINDICO
PREPARADO

