

real

ADMINISTRADORA & CONSERVADORA

IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO

o apito inicial para a vida em condomínio!

@administradoreal





COMO FAZER A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO?

A implantação de condomínio ocorre entre a entrega do Habite-se pela prefeitura até a assembleia de instalação, que dura em torno de um ano. Esta fase é a que vai colocá-lo para funcionar, de acordo com o especificado pela construtora. Nesse momento é muito importante contar com o síndico, pois ele já tem experiência e conhecimento de quais cuidados tomar para preservar o patrimônio.

Além disso, é necessário já procurar empresas parceiras para ajudarem na gestão do condomínio, desde na manutenção até no financeiro. Este processo é muito burocrático e podem ocorrer conflitos. Por isso, continue a leitura que vamos explicar como minimizar os problemas e proporcionar o melhor para todos os proprietários.



Fases da Implantação



1. Habite-se

Após finalizado a obra, o primeiro passo é a liberação do Habite-se para os proprietários poderem utilizar o imóvel. Ele é um documento emitido pela Prefeitura atestando foram cumpridas todas as exigências legais. Depois disso, cada dono precisa averbá-lo no Cartório de Registro de Imóveis, a fim de fazer o desmembramento definitivo.

2. Assembleia de instalação de condomínio

Agora que a edificação já pode ser habitada, é necessário reunir com os outros proprietários para eleger o síndico e o conselho consultivo. São essas pessoas que vão fazer a implantação do condomínio e administrá-lo posteriormente. Além disso, devem ser aprovados a convenção de condomínio, o regimento interno, a previsão orçamentária e a taxa condominial.

Esses documentos são bem específicos e vão nortear o uso do edifício pelos moradores futuramente. Por isso, a assembleia é feita pela administradora de condomínios que foi escolhida pela construtora. Essa empresa vai ajudar o síndico e o conselho consultivo a gerir o empreendimento depois de sua implantação.



3. Convenção Condominial

É o documento que disciplina a administração do condomínio e norteia os proprietários sobre a parte legal. Além disso, ele especifica como será o rateio da taxa condominial e define o que pode ser decidido nas assembleias gerais ordinárias e extraordinárias. É na convenção, também, que fica determinado o papel do síndico e do conselho consultivo.

4. Regimento Interno

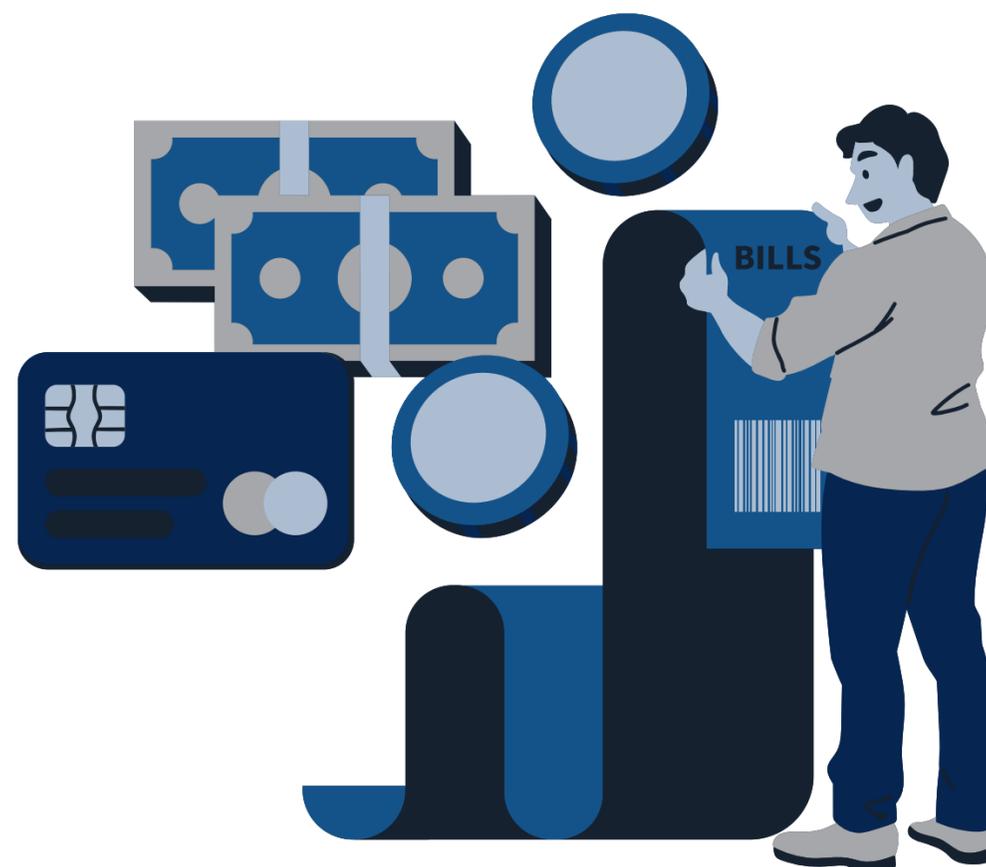
Refere-se às normas básicas de funcionamento do condomínio. Funciona como uma cartilha, que orienta e norteia os moradores sobre a forma de agir e se relacionar nos espaços compartilhados. Visa evitar atritos e conflitos no dia a dia e garante o bem-estar de todos. Além disso, ele é parte integrante da convenção condominial.



5. Previsão orçamentária

Deve ser realizado um orçamento do que será gasto no empreendimento no próximo ano. A primeira previsão orçamentária é feita na implantação de condomínio e as demais nas Assembleias Gerais Ordinárias. Na previsão orçamentária é preciso constar pelo menos os seguintes itens:

- Despesas com energia elétrica, água e gás;
- Salários e benefícios da mão-de-obra utilizada no condomínio;
- Contratos de manutenção de equipamentos, como: bombas, geradores, elevadores, dentre outros;
- Seguro do condomínio;
- Despesas bancárias e administrativas.



2. Assembleia de instalação de condomínio

Agora é o momento de registrar o condomínio e a convenção no Cartório de Registro de Imóveis. Além disso, solicitar o desmembramento do IPTU, na Prefeitura, para cada unidade. Depois, é preciso fazer a inscrição do CNPJ na Receita Federal. Aberta a empresa, o síndico consegue dar início às demais fases da implantação de condomínio.

O Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica é essencial para empresas com fins lucrativos ou não. Apesar de não ter tributação, o condomínio é responsável solidário por obrigações acessórias e o recolhimento do Imposto de Renda Retido na Fonte. E, o CNPJ permite a compras com nota fiscal, contratação de funcionários e instalação de ligações de energia, telefone e água.



Qual é o papel de cada pessoa envolvida na implantação de condomínio?

Como você deve ter visto, a implantação de condomínio envolve várias pessoas, como construtora, síndico, conselho consultivo, dentre outros. É muito provável que não saiba o papel de cada um deles. Então, vamos explicar abaixo os principais:

- **Construtora:** também conhecida como incorporadora, é a empresa que constrói e vende o imóvel. Ela oferece aos compradores todas as informações sobre a propriedade, como: material utilizado, planta elétrica e hidráulica, “maleta do síndico”, dentre outros;
- **Síndico:** é a pessoa que representa o condomínio nas esferas judiciais: ambiental, civil, criminal, tributária e trabalhista. Além disso, ele intermedia as demandas internas e as necessidades dos proprietários;
- **Conselho:** é constituído por 3 pessoas que foram escolhidas por votação na assembleia de implantação do condomínio. Seu papel é ajudar o síndico a fiscalizar as contas e a taxa mensal;
- **Administradora de condomínio:** é a empresa que presta serviços de gestão administrativa. É muito importante contar com uma, para ajudar o síndico na prestação de contas mensal, controlar o fluxo de caixa, fazer a folha de pagamento dos funcionários, dentre outros.



Quais são as principais leis e regras condominiais?

O Código Civil brasileiro está em vigor desde 2003 e nos seus artigos 1331 ao 1355 trata especificamente sobre condomínio. É o principal documento que atende a legislação condominial, mas existem outras leis correspondentes, que são:

- Lei 4.591/64: trata da definição, convenção, despesas e administração do condomínio. Além disso, estabelece regras para assembleia geral, seguro, incêndio, demolição e reconstrução obrigatória;
- Lei 10.406/2002: existem discussões jurídicas de que a Lei 4.591/64 foi revogada e que esta é o instrumento de validade para litígios. Mas, outros afirmam que não foi mencionado no Código Civil continua valendo a lei anterior. Então, é preciso conhecer as duas leis;
- NBR 16.280 - ABNT: esta norma regulamenta as reformas em edificações, tanto na parte dos proprietários como nas áreas comuns do condomínio.

A implantação de condomínio geralmente exige muito de todas as partes envolvidas. Principalmente, requer uma dedicação ampla e gosto pelo que faz. Problemas e conflitos acontecem bastante nesse período. Por isso, é importante contar com uma **Administradora** para oferecer o suporte adequado.



AINDA TEM DÚVIDAS SOBRE A IMPLANTAÇÃO E NÃO SABE POR ONDE COMEÇAR?

FALE COM A *real*
SERÁ UM PRAZER AJUDA-LOS!



Informações: (31) 3033-4822 ou contato@realadm.com

