



**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
IFPB – CAMPUS JOÃO PESSOA
DIRETORIA DE ENSINO SUPERIOR
UNIDADE ACADÊMICA DE GESTÃO E NEGÓCIOS
CURSO SUPERIOR DE TECNOLOGIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**

MARIA DA CONCEIÇÃO VIEIRA DA SILVA

**RELATÓRIO DE ESTÁGIO OBRIGATÓRIO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: requisitos legais e a sua efetividade para os
condôminos do Jardim Aeroporto na cidade de Bayeux-Pb.**

**JOÃO PESSOA
2015**

MARIA DA CONCEIÇÃO VIEIRA DA SILVA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: requisitos legais e a sua efetividade para os condôminos do Jardim Aeroporto na cidade de Bayeux-Pb.

Relatório Final do Estágio Obrigatório/Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Paraíba – IFPB, curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários, como parte das atividades para obtenção do Grau de Tecnólogo em Negócios Imobiliários.

Orientador (a): Prof^a Caroline Helena Limeira Pimentel Perrusi

**JOÃO PESSOA
2015**

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação – CIP
Biblioteca do IFPB, *campus* João Pessoa

S586c

Silva, Maria da Conceição Vieira da.

Convenção de condomínio : requisitos legais e a sua efetividade para os condôminos do Jardim Aeroporto na cidade de Bayeux - PB / Maria da Conceição Vieira da Silva. – 2015.

69 f. : il.

TCC (Graduação – Tecnologia em Negócios Imobiliários) – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Paraíba – IFPB / Unidade Acadêmica de Gestão - UAG.

Orientadora: Profa. Caroline Helena Limeira Pimentel Perrusi.

1. Convenção de condomínio. 2. Condomínio edilício. 3. Normas condominiais. I. Título.

CDU 332.87

MARIA DA CONCEIÇÃO VIEIRA DA SILVA

**RELATÓRIO DE ESTÁGIO OBRIGATÓRIO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: requisitos legais e a sua efetividade para os
condôminos do Jardim Aeroporto na cidade de Bayeux-Pb.**

Relatório aprovado em 05 de Outubro de 2015

BANCA EXAMINADORA

Prof^ª Caroline Helena Limeira Pimentel Perrusi
Orientadora

Prof^º Giorgione Mendes Ribeiro Junior, Especialista
Examinador

Prof^ª Annuska Macedo Santos de França Paiva, Mestre
Examinadora

**JOÃO PESSOA
2015**

Dedico à minha família, que sempre me apoiou!

AGRADECIMENTOS

A Deus, por estar sempre presente na minha vida, possibilitar minha convivência com pessoas amigas e leais e por sempre me orientar nas horas de dificuldades, mostrando o melhor caminho;

À minha família, por todo o apoio durante esse período acadêmico, por me ensinar a buscar meus objetivos e sempre estarem ao meu lado, acreditando em meu potencial e investindo em meus sonhos;

Aos colegas de classe, pela espontaneidade e alegria na troca de informações e de material;

Aos professores, pelos conhecimentos transmitidos, pelo apoio, pelos sábios conselhos, pela responsabilidade demonstrada, pois jamais faltaram às aulas sem uma justificativa plausível;

A todos os funcionários e professores que fazem parte da UAG, em particular aos professores: Herbet, Giorgione, Mônica Montenegro, Rayssa, Raquel, Caroline, Everaldo, Glauco, Patrícia e Annuska.

Aos amigos que fiz ao longo do curso, em especial Eloisa, Gerlane, Marcela, Mayani, Priscila, Romário, Ialison, Claudio Davi e Clodoaldo, que com certeza terei saudades.

Agradeço, especialmente, a professora Caroline Helena, pelo incentivo, pela simpatia e pelas discussões sobre o andamento e a normatização deste TCC, sobretudo, pela paciência durante o período de sua elaboração;

RESUMO

A Convenção de condomínio é o documento mais importante para organizar a vida condominial, nela serão regulamentadas todas as normas de utilização pelos condôminos, de forma a disciplinar a convivência, bem como a manutenção do próprio edifício enquanto estrutura geral, através das contribuições pecuniárias que visam atender as despesas condominiais. Para isto ela deve apresentar os requisitos legais em seu texto para reduzir os problemas que por ventura venham a ocorrer, precavendo demandas judiciais. Como referencial teórico estudou-se a Lei nº 4.591/1964 que dispõe sobre condomínio em edificações e incorporações e o novo Código Civil de 2002 artigos 1.331 ao 1.1358 que trata de condomínio edilício, com o intuito de contribuir para uma elaboração de Convenção de condomínio condizente com os ditames legais. Assim sendo, o trabalho tem por objetivo geral analisar a percepção dos condôminos de apartamentos do bairro do Jardim Aeroporto na cidade de Bayeux-Pb, em relação às Convenções de condomínios de seus respectivos edifícios, para isto foi aplicado um questionário contendo dez perguntas sobre o tema Convenção de condomínio. Os resultados obtidos no presente estudo mostra que a grande maioria dos condôminos desconhece o direito que lhe assiste e que as relações condominiais se tornam mais complexa quando não se faz uso da legislação específica como a Convenção condominial. A partir destes levantamentos, se propõe a realização de reunião prévia à primeira assembleia, quando da entrega do imóvel, para que sejam passadas todas as informações relativas a importância da Convenção condominial e a aplicabilidade.

Palavras-chave: Convenção condominial; Condomínio edilício; Requisitos legais.

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 Funções Administrativas.....	18
Quadro 2 Tipos De Sistemas.....	21

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Organograma Geral Da Empresa.....	12
Figura 2 Identidade Organizacional.....	24
Figura 3 Simbologia Do Fluxograma Global Ou De Coluna.....	25
Figura 4 Atividade A.....	26
Figura 5 Atividade B.....	28

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Conhecimento da Existência da Convenção de Condomínio.....	51
Gráfico 2 Leitura da Convenção de Condomínio.....	51
Gráfico 3 O Registro da Convenção.....	52
Gráfico 4 Regimento Interno.....	53
Gráfico 5 A Forma de Gestão do Condomínio	54
Gráfico 6 Aplicação dos Juros.....	55
Gráfico 7 Diferença Assembleia Geral Ordinária e a Extraordinária	56
Gráfico 8 Quorum Necessário para Registrar ou Alterar a Convenção.....	56
Gráfico 9 Sanções Impostas na Convenção.....	57
Gráfico 10 Problema não descrito na Convenção.....	58

LISTA DE SIGLAS

CND	Certidão Negativa de Débito
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
CRECI	Conselho Regional de Corretores de Imóveis
DRE	Demonstração do Resultado do Exercício
IFPB	Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Paraíba.
INSS	Instituto Nacional de Seguridade Social
Ltda.	Limitada
ME	Micro Empresa
RG	Registro Geral
RH	Recursos Humanos
SAD	Sistemas de apoio à decisão
SIE	Sistemas de informação executiva
SIG	Sistemas de informação gerencial
SPT	Sistemas de processamento de transações
SUDEMA	Superintendência de Administração do Meio Ambiente
TTI	Técnico em Transações Imobiliárias

SUMÁRIO

CAPÍTULO I – A Organização.....	10
1.1 IDENTIFICAÇÃO DO ESTAGIÁRIO E DA ORGANIZAÇÃO.....	11
1.2 HISTÓRICO DA EMPRESA.....	11
1.3 ORGANOGRAMA GERAL DA ORGANIZAÇÃO.....	11
1.4 IDENTIFICAÇÃO DO SETOR ECONÔMICO DE ATUAÇÃO.....	13
1.5 IDENTIFICAÇÃO DO SEGMENTO DE MERCADO.....	14
1.6 DESCRIÇÃO DA CONCORRÊNCIA.....	14
1.7 ORGANIZAÇÃO E PRINCIPAIS FORNECEDORES.....	15
1.8 RELACIONAMENTO ORGANIZAÇÃO-CLIENTES.....	15
1.9 PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS E SUAS DIVISÕES.....	16
1.9.1 Área de Recursos Humanos.....	16
1.9.2 Área de Marketing.....	17
1.9.3 Área de Finanças.....	18
1.9.4 Área de Produção.....	19
1.9.5 Área de Materiais e Patrimônio.....	19
1.9.6 Área de Sistemas de Informação.....	20
CAPÍTULO II – A Área de Realização do Estágio.....	22
2.1 A ÁREA DE REALIZAÇÃO DO ESTÁGIO.....	23
2.1.1 Aspectos Estratégicos da Organização.....	23
2.1.2 Atividades Desempenhadas – fluxograma de atividades.....	24
2.1.2.1. Atividades realizadas na empresa durante o estágio.....	26
CAPÍTULO III – Levantamento Diagnóstico.....	30
3.1 IDENTIFICAÇÃO DE PROBLEMAS NA ÁREA DO ESTÁGIO.....	31
3.2 PROBLEMA DE ESTUDO.....	31
3.3 CARACTERÍSTICAS DO PROBLEMA DE ESTUDO.....	31
CAPÍTULO IV – Proposta de Trabalho.....	33
4.1 PROPOSTA DE TRABALHO.....	34
4.1.1 Objetivos.....	34
4.1.1.1 Objetivo geral.....	34

4.1.1.2 Objetivos específicos.....	34
4.1.2 Justificativa.....	35
CAPÍTULO V – Fundamentação Teórica.....	36
5.1 CONDOMÍNIO.....	37
5.1.1 Condomínio Edifício.....	38
5.2 NORMAS CONDOMINIAIS.....	41
5.2.1 Convenção de Condomínio.....	42
5.2.1.1 Requisitos Legais para a Validade de uma Convenção de Condomínio.....	43
5.2.1.2 Demandas Condominiais perante o Poder Judiciário.....	45
5.2.2 Regimento Interno.....	47
5.3 ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	49
5.4 ANÁLISE DE DADOS E INTERPRETAÇÃO DOS RESULTADOS.....	50
5.5 ASPECTOS CONCLUSIVOS.....	58
REFERÊNCIAS.....	61
ANEXO: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.....	64
APENDICE: QUESTIONÁRIO.....	68

CAPÍTULO I

A ORGANIZAÇÃO

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO ESTAGIÁRIO E DA ORGANIZAÇÃO

Maria da Conceição Vieira da Silva, aluna inscrita no Curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários, sob a matrícula nº 20122600112, no Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia da Paraíba (IFPB), Campus João Pessoa, realizou estágio na Soluções Empreendimentos Imobiliários Ltda - ME, inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) nº 529-J, Cadastro Nacional Pessoa Jurídica (CNPJ) nº 14.442.123/0001-25, estabelecida na Rua Pedro Ulisses 255 A, Centro, Bayeux – PB - Cep 58.306-210. Seu proprietário é o corretor Orlando Sales Nunes inscrito no CRECI nº 3563-f. A empresa tem como atividade fim o aluguel a administração a venda de imóveis e também atua na área de assessoria imobiliária principalmente na elaboração de Convenções de condomínios.

1.2 HISTÓRICO DA EMPRESA

A empresa Soluções Empreendimentos Imobiliários Ltda - ME iniciou suas atividades na cidade de Bayeux/PB no ano de 2009 quando o diretor Orlando Sales Nunes concluiu o curso de Técnico em Transações Imobiliárias (TTI) e começou a atuar como corretor de imóveis. Em 2011, devido a expansão do mercado imobiliário no Brasil ele percebeu a necessidade de atuar no mercado como pessoa jurídica para facilitar as transações comerciais e bancárias e, assim, surgiu a empresa com nome Soluções Empreendimentos Imobiliários Ltda - ME, nome de fantasia: Nova Imóveis.

Em 2012, contratou Maria Josélia Sales para atuar na área de gerência administrativa e, em 2013, a empresa monta seu organograma e cria visão, missão e valores da organização. No ano seguinte (2014) investe em treinamento do pessoal e busca outros meios de adquirir renda, fazendo parceria com um correspondente bancário e aprimorando seu papel de assessor imobiliário para pequenas construtoras da região.

Atualmente, a empresa atua no mercado imobiliário nas cidades de Bayeux, Santa Rita e João Pessoa e tem como público alvo pessoas de baixa renda.

1.3 ORGANOGRAMA GERAL DA ORGANIZAÇÃO

Organograma é a representação gráfica e abreviada dos setores da empresa construído para facilitar a compreensão desta como um todo. De acordo com Cury (2000, p. 219), “o

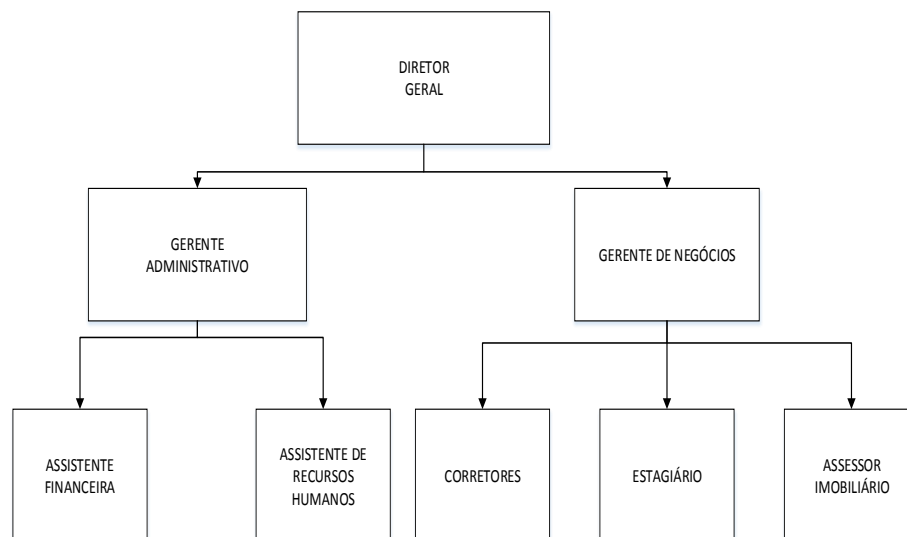
organograma tem como finalidade representar os órgãos componentes da empresa, as funções desenvolvidas, as vinculações de interdependência, como também os níveis administrativos que compõem cada organização e a via hierárquica”.

Há vários tipos de organogramas e o mais comum, segundo Valle (2007) é o clássico também chamado de vertical, elaborado com retângulos que representam os órgãos e linhas que fazem a ligação hierárquica e de comunicação entre eles. Os não clássicos mais utilizados nas organizações são setorial e radial: no setorial são utilizados círculos concêntricos que representam os diversos níveis de autoridade a partir do círculo central, que se localiza a autoridade maior da empresa; no radial, formado por círculos ligados por linhas, o objetivo é mostrar o macrosistema das organizações componentes de um grande grupo empresarial.

A Soluções Empreendimentos Imobiliários tem sua estrutura organizacional dividida em duas áreas, a gerência administrativa e a gerência de negócios, ambas com autonomia para tomadas de decisões. A gerência administrativa é ocupada por Maria Josélia Sales e a de negócios pelo diretor Orlando Sales Nunes e eles interagem de forma que todo o trabalho seja executado eficiente e eficazmente.

Para elaboração do organograma da Soluções Empreendimentos Imobiliários foi utilizado o modelo vertical, conforme a Figura 1.

Figura 1 – Organograma geral da empresa



Fonte: Elaboração própria a partir de pesquisa direta, 2015.

De acordo com Oliveira (2011), a estrutura organizacional de uma empresa é composta de três níveis de influência: Nível Estratégico – o planejamento estratégico possibilita ao executivo estabelecer o rumo a ser seguido pela empresa, visando obter um

nível de otimização na relação da empresa com o seu ambiente; Nível Tático – tem por finalidade otimizar determinada área de resultado, e não a empresa inteira; e o Nível Operacional – pode ser considerado como a formalização, principalmente por meio de processos, das metodologias de desenvolvimento e implementação de metas estabelecidas.

Como se observa na figura 1, a estrutura hierárquica da Soluções Empreendimentos Imobiliários inicia sua organização pelo diretor geral, que compõe o nível estratégico da empresa, pois nesse nível os gestores tomam decisões que afetam a organização de modo geral. Abaixo da diretoria a imobiliária possui duas gerências: a administrativa e a de negócios as quais pertencem ao nível tático que tem como função implantar as estratégias definidas no nível acima.

Logo depois vemos assistentes, corretores, assessores imobiliários e os estagiários que integram o nível operacional, responsáveis pela execução das tarefas emanadas pelos seus superiores. Visto isto, conclui-se a estrutura hierárquica da empresa Soluções Empreendimentos Imobiliários.

1.4 IDENTIFICAÇÃO DO SETOR ECONÔMICO DE ATUAÇÃO

Existem na economia três setores produtivos: o setor primário que é voltado ao desenvolvimento da agricultura, extrativismo e pecuária; o setor secundário atua na indústria; e o setor terciário que está diretamente ligado a prestação de serviços. O mercado imobiliário está inserido no âmbito da prestação de serviços, logo, ele faz parte do setor terciário da economia. Este setor mostra crescente importância na economia brasileira, representando uma parcela significativa na geração de emprego e renda, especialmente na área da construção civil.

Segundo Nóbrega (2013, p. 94), “para o consumidor, serviços são quaisquer atividades colocadas à venda que proporcionem benefícios e satisfações valiosas; atividades que o cliente não possa ou prefira não realizar por si próprio”. Nesse contexto, surge a intermediação imobiliária a fim de satisfazer as necessidades dos clientes em troca de remuneração pecuniária tanto para imobiliária quanto para os corretores de imóveis.

1.5 IDENTIFICAÇÃO DO SEGMENTO DO MERCADO

De acordo com Aaker (2012), a segmentação de mercado é sempre a explicação para desenvolver vantagens competitivas sustentáveis. Em um contexto estratégico, segmentação significa a identificação de grupos de clientes que respondem diferentemente de outras categorias às ofertas competitivas. Dessa forma as empresas devem focar num determinado segmento de consumidores que querem atender, aumentando as chances de efetivar o negócio.

A Soluções Empreendimentos Imobiliários atua no mercado de imóveis nas cidades de Bayeux, Santa Rita e João Pessoa. A escolha em atuar nessas cidades justifica-se por dois motivos: *déficit* habitacional – quantidade de pessoas sem moradia adequada numa determinada região - e o “Minha casa minha vida” – programa do Governo Federal que financia moradia para família de baixa renda em condições especiais pelo qual os juros são mais baixos e o Governo oferta um subsídio que pode chegar até R\$ 25.000,00 (Vinte e Cinco Mil Reais) dependendo do Estado e da renda das famílias, mas muito utilizado nas transações imobiliárias dessas cidades.

Como a empresa atua com destaque na transação de vendas de casas populares que se enquadram no programa federal “Minha casa minha vida” seu público alvo são famílias de baixa renda.

1.6 DESCRIÇÃO DA CONCORRÊNCIA

Como afirma Cunha (2003, p. 17), “concorrência é uma adaptação da palavra latina *concurrentia*, definida como a rivalidade entre várias pessoas, várias forças, perseguindo o mesmo objetivo, e tentando suplementar-se mutuamente”, ou seja, são indivíduos ou empresas que buscam atingir o mesmo objetivo, oferecendo produtos/serviços similares.

Assim, a Soluções Empreendimentos Imobiliários tem como principais concorrentes: Sales Escritório Imobiliário, Zona Sul Santa Rita, Wender corretor de imóveis, Cadil Imobiliária, Jfs Empreendimentos Imobiliários. Além das empresas localizadas nas cidades de Bayeux e Santa Rita, a imobiliária enfrenta concorrência de outras empresas que também realizam operações imobiliárias nessas cidades.

Dessa forma, é essencial que a Soluções Empreendimentos Imobiliários possua um planejamento estratégico para a prestação dos serviços visando a satisfação do cliente,

dispondo de um atendimento diferenciado e qualificação contínua dos seus colaboradores através de cursos e certificações.

1.7 ORGANIZAÇÃO E PRINCIPAIS FORNECEDORES

Para Gurgel (2004), é impossível qualquer sistema produtivo fabricar produtos ou prestar serviços com qualidade se os insumos ou serviços adquiridos (os quais são oriundos dos fornecedores) não estiverem de acordo com a qualidade exigida pelo mercado.

Fornecedor é aquele que oferece mercadoria ou serviço a seus clientes. Na área dos negócios imobiliários, os fornecedores da atividade meio, que é o material de apoio ou atividade de apoio, são as gráficas (panfletos, “folders”, cartazes, banners), as empresas de comunicação (rádio, televisão, jornal impresso) e as empresas de publicidade (plano de *marketing*). Nessa área, a imobiliária possui os seguintes fornecedores referente as suas atividades meio: Novo Mundo Serigrafia, Jornal Correio da Paraíba e o Site o Corretor.com.

Ligadas à atividade fim - envolvidas diretamente no ciclo de transformação de recursos em produtos ou serviços – tem-se a venda de imóveis sendo os principais fornecedores as construtoras, a Soluções Empreendimentos Imobiliários tem parceria com PC Construtora, Nunes Construções, Eliene Empreendimentos Imobiliários, Invista Construtora e MGA Construções.

1.8 RELACIONAMENTO ORGANIZAÇÃO-CLIENTES

Zeithaml (2014, p.76) discorre a respeito da expectativa do cliente na hora de adquirir um serviço da seguinte maneira.

Conhecer as expectativas dos clientes é o primeiro e talvez o mais importante passo para a execução de serviços de qualidade. Um equívoco cometido envolvendo os desejos do cliente pode significar a perda do negócio com ele se outra empresa acertar este alvo com precisão. O erro pode também significar despesas, tempo perdido e desperdício de outros recursos com coisas irrelevantes aos clientes. Há casos em que este erro significa a sobrevivência do prestador de serviços em mercados altamente competitivos.

Certamente o corretor de imóveis pode perder tempo e dinheiro mostrando imóvel não compatível com o perfil do cliente mas esta falha pode ser amenizada se o prestador de serviço estiver atento às expectativas do comprador (o que ele pretende comprar e em qual localização), de modo que a negociação se torna mais produtiva e eficiente.

O público alvo da Soluções Empreendimentos Imobiliários são pessoas que sabem o quanto de recursos estão dispostos a pagar pela aquisição de um imóvel, bem como quais as vantagens que o empreendimento, como um todo, tem a oferecer para eles. Dessa forma, a empresa faz estudos prévios da capacidade financeira e quais as necessidades e desejos que o cliente espera encontrar no imóvel e em seguida mostra seu catálogo ou busca no mercado a melhor opção que se adeque a tais condições. Soma-se a isto a sinceridade, a transparência e o bom atendimento para concretizar a fidelização do cliente.

1.9 PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS E SUAS DIVISÕES

A divisão hierárquica da empresa Soluções Empreendimentos Imobiliários foi descrita no item 1.3 pelo qual se demonstra que o nível estratégico é composto pelo diretor geral Orlando Sales Nunes e o nível tático inclui duas gerências: a administrativa e a de negócios. A administrativa é chefiada por Maria Josélia Sales e a de negócios pelo diretor geral. Em seguida vem o nível operacional englobando as assistentes, corretores, assessores e estagiários.

A comunicação entre os setores ocorre do nível estratégico para o tático e do tático para operacional, porém existem reuniões periódicas entre toda a equipe e os funcionários tem acesso direto com a direção para expor ideias, reclamações e elogios.

1.9.1 Área de Recursos Humanos

O setor de Recursos Humanos é classificado como área funcional meio e tem como objetivo a gestão de pessoas na organização, coordená-las e conduzi-las para alcançar as metas estabelecidas pela empresa.

Segundo Marcousé (2009, p. 105),

A gestão de pessoas (conhecida também como gestão de recursos humanos) envolve um amplo leque de atividades. A primeira delas é a identificação das necessidades de mão de obra da empresa no futuro de forma que os planos apropriados possam ser desenvolvidos. O planejamento antecipado para essas mudanças é conhecido como planejamento da empresa, uma consideração sobre a oferta de trabalho existente e, depois, o desenvolvimento de planos para combinar a oferta de pessoas e de habilidades com a demanda de planejamento de pessoas.

Porém, a gestão de pessoas não se relaciona apenas com o fluxo de pessoas para dentro e para fora da empresa, também envolve gerenciar pessoas quando elas são parte da

empresa. Isso inclui atividades como: identificar os cargos que as pessoas ocupam; desenvolver sistemas de premiação adequados; desenvolver programas de treinamento e desenvolver sistemas de comunicação efetivos.

Além disto, existe a gestão de talentos que trata do desenvolvimento das potencialidades dos colaboradores nas organizações. É o setor de recursos humanos que gerencia os processos de gestão de talentos, capacita os gestores e os funcionários, agregando valor aos negócios.

Como descrito por Ivancevich (2008), área de gestão de recursos humanos compreende atividades como cumprimento da legislação ao promover oportunidades iguais de emprego, análise de cargos, planejamento de recursos humanos, recrutamento, seleção, motivação e orientação de funcionários e a segurança, saúde e bem-estar dos funcionários.

A Soluções empreendimentos imobiliários contratou um escritório de contabilidade que administra a parte do setor pessoal. No tocante as atividades como: análise de cargos, treinamento, recrutamento e planejamento, é a gerência administrativa o setor responsável.

1.9.2 Área de *Marketing*

Em Almeida (2013) encontra-se o seguinte esclarecimento em relação ao conceito de *marketing*: é toda atividade dirigida para a satisfação das necessidades e desejos do consumidor, os quais são satisfeitos mediante a compra de produtos e serviços. Logo, quando as empresas atendem tais necessidades conquistam e fidelizam os clientes.

Porém, para atender as necessidades e desejos das pessoas é preciso pensar num todo desde a fabricação até a colocação a venda do produto ou serviço no mercado. Em virtude disso surgiu o conceito de *marketing* holístico que segundo Kotler (2008) significa que tudo desde o desenvolvimento ao projeto e à implementação de programas, processos e atividades de *marketing* é entrelaçado e interdependente. Os dias em que cada uma dessas partes do todo era cuidada em separado ficaram definitivamente para trás.

Existem quatro dimensões chaves do *marketing* holístico, a saber: interno que é o departamento de *marketing*; o integrado trata da comunicação, canais de distribuição dos produtos ou serviços; de relacionamento envolve clientes e parceiros e o socialmente responsável abarca a ética, meio ambiente e comunidade. As empresas devem pensar sistematicamente quando vão lançar uma campanha de *marketing* a fim de alcançarem seus objetivos.

A Soluções Empreendimentos Imobiliários faz *marketing* na dimensão de relacionamento quando estuda o mercado semanalmente, participa de feira de imóveis, lançamento de empreendimentos imobiliários, reuniões periódicas com seus parceiros e dessa forma se mantém no mercado tão competitivo.

1.9.3 Área de Finanças

A administração financeira é um campo de estudo teórico e prático que objetiva, essencialmente, assegurar um melhor e mais eficiente processo empresarial de captação (financiamento) e alocação (investimento) de recursos de capital. Neste contexto, Assaf Neto (2014, p. 11), afirma que “a administração financeira envolve-se tanto com a problemática da escassez de recursos, quanto com a realidade operacional e prática da gestão financeira das empresas, assumindo uma definição de maior amplitude”.

Já a contabilidade é necessária pois registra informações relativas a vida financeira da empresa e formaliza os dados principalmente no Balanço Patrimonial e na Demonstração de Resultado do Exercício (DRE), através dos quais a organização coordena melhor seus recursos.

Segundo Oliveira, (2011) as principais atividades desenvolvidas pela administração financeira são:

Quadro 1 – Funções Administrativas

Funções	Atividades
Planejamento de recursos financeiros	Orçamento, programação das necessidades de recursos, projeções financeiras e análise de mercado de capitais
Captação de recursos financeiros	Administração de contratos de empréstimos e financiamentos.
Gestão dos recursos disponíveis	Pagamentos, recebimentos, operações bancárias, fluxo de caixa e acompanhamento do orçamento financeiro.
Seguro	Análise do mercado securitário contratação de apólice, liquidação de sinistros.
Contábil	Contabilidade patrimonial, lançamento contábil, registro fiscal.

Fonte: Elaboração própria, 2015.

A empresa Soluções Empreendimentos Imobiliários, por se tratar de uma organização de pequeno porte, adota apenas as funções de gestão dos recursos disponíveis que inclui:

contas a pagar e receber, controle bancário e fluxo de caixa. E o setor contábil que é executado por profissional terceirizado que executa toda a contabilidade da empresa.

1.9.4 Área de Produção

Na visão de Peinado (2007), as empresas possuem atividades semelhantes como: contabilidade, *marketing*, gestão de pessoas e a de produção, sendo esta adotada em qualquer tipo de organização e não apenas na indústria como muitos pensam. Uma organização pode processar informações ou materiais e este processo produtivo pode ser traduzido em um modelo simples conhecido como modelo de transformação que explica a transformação de recursos de entrada em produto e serviços.

A gestão de produção é responsável pela produção de bens e serviços disponibilizados pelas organizações aos seus clientes. De acordo com o mesmo autor as organizações de serviços podem prestar serviços para as empresas ou diretamente para o consumidor e podem ser classificadas em: serviços empresariais, comerciais, de infraestrutura e de administração pública. Os serviços empresariais englobam funções como consultorias, finanças, bancos e escritório de contabilidade, já os comerciais são as lojas de atacado e varejo e serviços de manutenção e reparos. O de infraestrutura trata da comunicação, transporte e eletricidade.

Além desses, a administração de serviços engloba a função relativa ao transporte de pessoas, administração dos escritórios, documentação, patrimônio imobiliário da empresa, serviços jurídicos e de segurança.

Para Peinado (2007, p. 142), “sequência de atividades que, executadas sempre da mesma forma e na mesma ordem, resulta no produto ou serviço pretendido dá-se o nome de processo produtivo”.

Na Soluções Empreendimentos Imobiliários o processo produtivo inicia-se com captação de imóveis, posteriormente o sistema de *software* da Softcom é alimentado com as informações provenientes da captação ampliando o número de imóveis da empresa, e por fim divulga-os para negociação de uma futura venda.

1.9.5 Área de Materiais e Patrimônio

Administração de materiais está diretamente ligada ao controle de estoques e, segundo Pozo (2010, p. 26), “o termo controle de estoques, dentro da Logística, é em função da

necessidade de estipular os diversos níveis de materiais e produtos que a organização deve manter, dentro de parâmetros econômicos”. Os materiais e produtos que compõem os estoques são: matéria-prima, material auxiliar, material de manutenção e material de escritório. Acrescenta-se também as funções básicas propostas pela administração de materiais como descrito por Oliveira (2011, p.45):

Função planejamento de materiais e equipamentos, em que podem ser consideradas as seguintes atividades: programação das necessidades de materiais e equipamentos; análise de estoques (classificação abc, lote econômico, estoque de segurança etc.); normatização e padronização; e orçamento de compras;

Função aquisições, em que podem ser consideradas as seguintes atividades: seleção e cadastramento de fornecedores (contatos, coleta de dados sobre fornecedores, avaliação etc.); compras de materiais e equipamentos (licitação, emissão de encomendas, acompanhamento de entregas) e contratação de serviços e obras;

Função gestão de materiais e equipamentos, em que podem ser consideradas as seguintes atividades: inspeção e recebimento (verificação de qualidade, quantidade, especificação etc.); movimentação de materiais (transportes); alienação de materiais e equipamentos.

Sobre Patrimônio, o mesmo autor discorre que os recursos patrimoniais – bens, valores, direitos e obrigações que uma pessoa física ou jurídica pode possuir - constituem os elementos essenciais para uma organização poder operar, criar produtos e serviços que irão atender às demandas de mercados. Os recursos patrimoniais podem ser divididos em móveis e imóveis: os primeiros podem ser mobilizados já os últimos são fixos não sendo possível sua remoção. Para definir a quantidade de bens e serviços a serem produzidos a empresa necessita ter um controle dos seus recursos materiais e patrimoniais.

Na imobiliária os procedimentos relacionados à administração de materiais envolvem compras para manutenção do escritório, da limpeza e materiais gráficos. No que se refere aos recursos patrimoniais incluem, equipamentos de informática, móveis e utensílios, espaço físico que fazem possível a existência da empresa.

1.9.6 Área de Sistemas de Informação

É importante distinguir dado de informação para melhor entender o que é um sistema de informação já que algumas pessoas usam estes termos como sinônimos. “Dado é qualquer elemento identificado em sua forma bruta que, por si só, não conduz à compreensão de determinado fato ou situação. Já a informação é o dado trabalhado que permite ao executivo tomar uma decisão” (OLIVEIRA, 2011, p. 24).

Visto isto, o sistema de informação é o processo de transformação de dados em informações e pode ser classificado em: sistema, subsistema e supersistema. Sistema é o que se está estudando ou considerando, quando o analista de sistema estiver estudando toda estrutura organizacional da empresa. Subsistema são as partes identificadas de forma estruturada, que integram o sistema: se o sistema for a empresa, o subsistema são os setores da empresa. Supersistema é o todo e o sistema é um subsistema dele. Segundo Oliveira (2011, p. 11), a teoria de sistemas proporciona ao estudioso um método de como lidar com organizações com elevado grau de complexidade e diferenciação, propiciando subsídios ao tratamento planejado da mudança do caminho dos sistemas administrativos.

Mendes (2014, apud AUDY, 2007), classifica os tipos de sistema de informação, conforme a finalidade principal de uso e pelo nível organizacional conforme demonstrado no quadro 3.

Quadro 2 – Tipos de Sistemas

Sigla	Significado
SPT	Sistemas de processamento de transações - realizam as rotinas diárias do nível operacional da organização;
SIG	Sistemas de informação gerencial possibilitam aos gerentes do nível tático acompanhar as atividades de uma área, subsidiando o controle das operações e o monitoramento do alcance das metas;
SAD	Sistemas de apoio à decisão - oferecem recursos para que os gerentes do nível tático e do nível estratégico possam lidar com decisões semiestruturadas e relacionar a realidade interna da organização ao ambiente externo;
SIE	Sistemas de informação executiva permitem ao nível estratégico da organização analisar cenários e avaliar situações de longo prazo caracterizadas pela necessidade de monitorar o ambiente externo e toma decisões não estruturadas. As decisões podem ser classificadas em: estruturadas, semiestruturadas e não estruturadas. As estruturadas são caracterizadas por situações bem rotineiras e repetitivas, as semiestruturadas leva em consideração situações com alguma complexidade e as não estruturadas caracterizam-se basicamente pela novidade.

Fonte: Elaboração própria, 2015.

A imobiliária Soluções Empreendimentos Imobiliários utiliza o SIG (sistema de informação gerencial), e um subsistema de informática denominado de *SOFTCOM* que fornece relatórios para todas as áreas da empresa. O sistema de informação contribui para o bom desempenho da empresa, pois estuda os dados transformando-os em informações. Além disto o sistema deve ser atualizado sempre que há mudança na carteira de clientes e de imóveis propiciando um elevado grau de eficiência das informações.

CAPÍTULO II

A ÁREA DE REALIZAÇÃO DO ESTÁGIO

2.1 A ÁREA DE REALIZAÇÃO DO ESTÁGIO

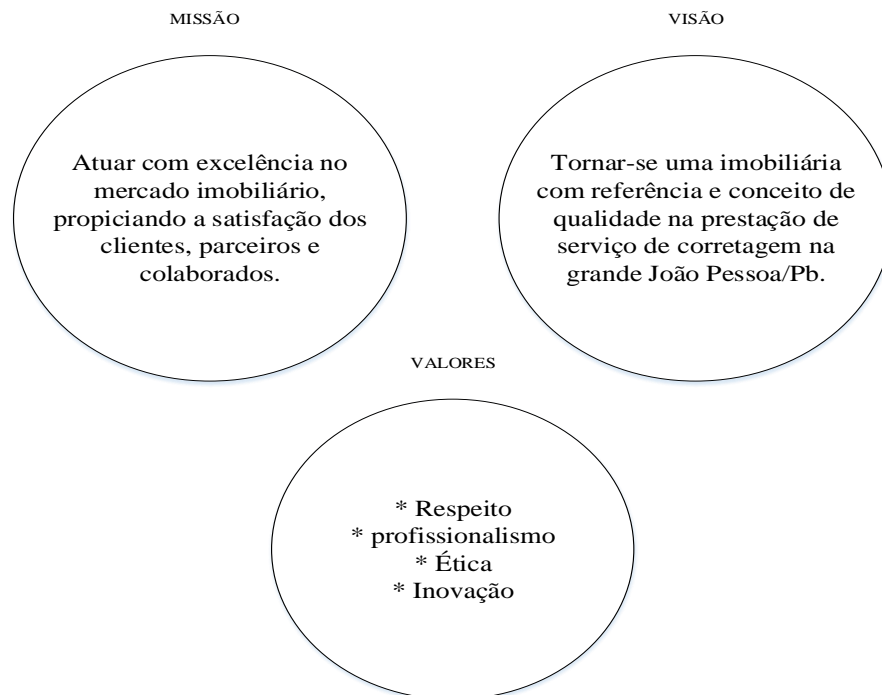
O estágio foi realizado em dois setores da Soluções Empreendimentos Imobiliários: o setor de vendas de imóveis e o setor de assessoria imobiliária. Foram exercidas atividades de captação, cadastro de clientes, contato por telefone, alimentação de informações no *software*, tudo isso na área de vendas. Já na parte de assessoria as tarefas foram: visita a prefeitura, cobrança aos responsáveis por documentos pendentes como, por exemplo, certidões negativas de débitos, alvará de construção e escritura do terreno onde a obra foi construída, em seguida vem à digitalização e entrega deles no cartório de registro de imóveis, mais especificamente, documentos para registrar a convenção de condomínio.

Apesar do processo de vendas dos imóveis ser considerado o mais complexo e importante, pois é o que gera maior renda para a empresa, o setor de assessoria imobiliária tem crescido devido à quantidade significativa de construtoras de pequeno porte que a procuram para acelerar os trâmites no registro da convenção de condomínio.

2.1.1 Aspectos Estratégicos da Organização

A Soluções Empreendimentos Imobiliários Ltda – ME, apesar de dispor de um pequeno número de imóveis cadastrados, vem atuando de forma expressiva no mercado, conquistando a confiança de seus clientes. Isto ocorre devido a interação dos colaboradores, constituída de profissionais especializados que buscam eficiência no seu trabalho.

A imobiliária tem como principal objetivo atender as necessidades dos clientes, atuando no mercado com ética, competência e pontualidade. Inclusive foi sob essa ótica que a empresa construiu a sua identidade organizacional elaborando sua missão, visão e valores. Missão é a razão de existir de uma organização, visão é o que a empresa espera alcançar num determinado período de tempo e os valores representam os princípios éticos que guiam as ações da empresa. A identidade organizacional da Soluções Empreendimentos Imobiliários está descrita na figura 2.

Figura 2 – Identidade organizacional

Fonte: Elaboração própria, 2015.

Observa-se na figura 2 a identidade organizacional da Soluções Empreendimentos Imobiliários a qual descreve a missão, visão e valores da organização. A empresa construiu sua identidade com foco no que pratica no dia a dia, caso contrário de nada serviria definir tais conceitos.

2.1.2 Atividades Desempenhadas – fluxograma de atividades

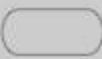












Para Oliveira (2011, p. 264), “fluxograma é a representação gráfica que representa a sequência de um trabalho de forma analítica, caracterizando as operações, os responsáveis e/ou unidades organizacionais envolvidos no processo”. Os fluxogramas revelam como são elaboradas as atividades da empresa. De acordo com o autor o fluxograma objetiva padronizar a representação dos métodos e procedimentos administrativos, propiciar maior rapidez na descrição de tais métodos e facilitar a leitura e o entendimento das atividades realizadas.

Ele ainda cita três principais tipos de fluxograma: o vertical, que normalmente é destinado à rotina simples no setor da empresa; o segundo tipo de fluxograma é o parcial ou descritivo, o qual descreve o curso de ação, os trâmites dos documentos e é utilizado para levantamentos. Sua elaboração é um pouco mais difícil do que o fluxograma vertical sendo

utilizado para rotinas que envolvem poucas unidades organizacionais. O terceiro e último tipo é o fluxograma global ou de coluna o qual é utilizado tanto no levantamento quanto na descrição de novas rotinas e procedimentos e através dele o fluxo de informações e de documentos são transmitidos com maior clareza devido a sua maior variedade de símbolos.

De acordo com Oliveira, (2011, p. 278), o fluxograma que tem maior utilização é o global ou de coluna. Na figura 3 são apresentados os principais símbolos e seus significados.

Figura 3 – Simbologia do fluxograma global ou de coluna

Símbolo	Significado	Símbolo	Significado
	Terminal		Documento
	Conector		Informação oral
	Arquivo		Operação
	Decisão		Conferência
	Inutilização ou destruição do documento		Sentido de circulação: Documentos Informações orais
			
	Demora ou atraso		Material

Fonte: Oliveira (2011, p. 278)

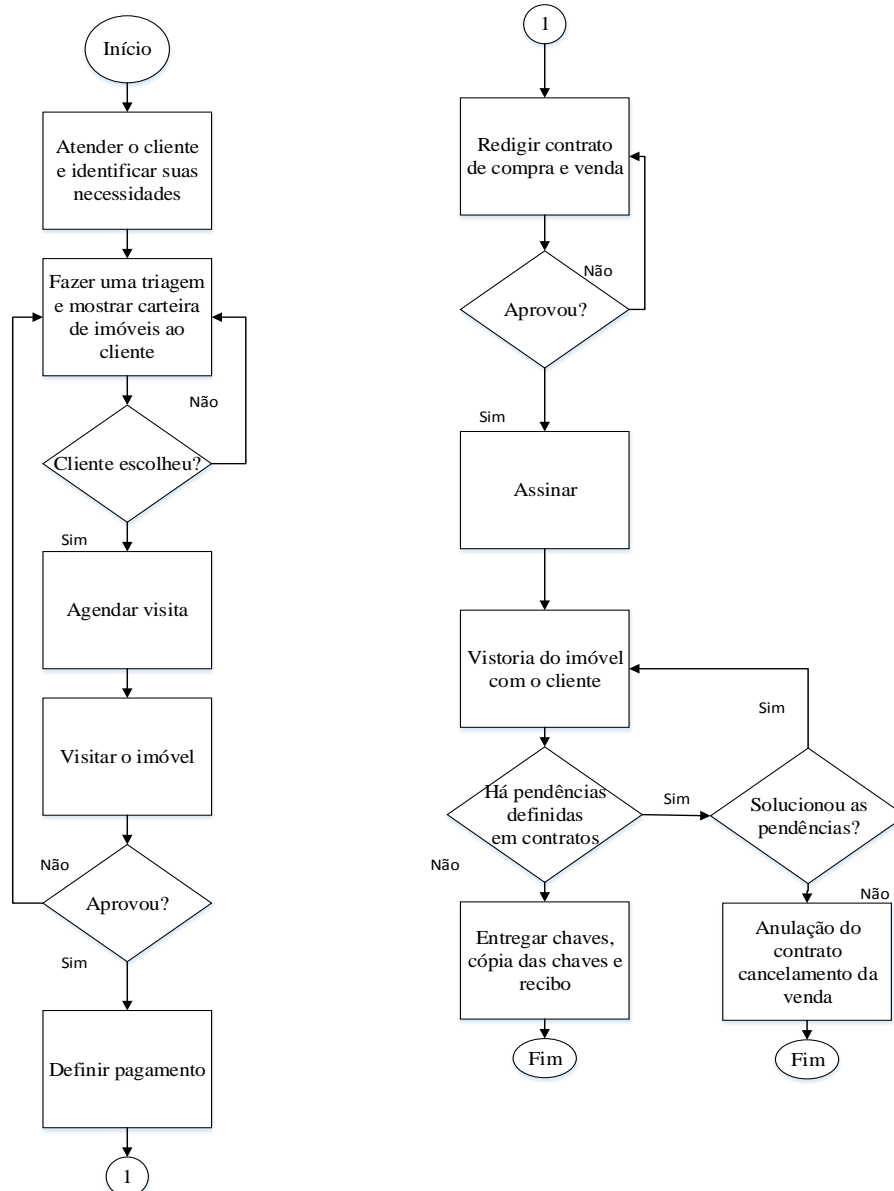
O tipo de fluxograma adotado pela Soluções Empreendimentos Imobiliários é o global ou de coluna. Para a imobiliária, representar as atividades graficamente é de fundamental importância já que facilita o entendimento dos processos.

Considerando as informações contidas na figura 3, segue o fluxograma de duas atividades realizadas no decorrer do estágio: a venda de imóveis e a assessoria imobiliária conforme será demonstrado no próximo tópico.

2.1.2.1 Atividades realizadas na empresa durante o estágio

As atividades realizadas na empresa durante o estágio foram identificadas como atividade A e B, a primeira é a de vendas de imóveis e a segunda é a de assessoria imobiliária no tocante a organização da documentação para realizar o registro da convenção de condomínio – documento que regulamenta algumas normas de convivência entre os condôminos (nome dado a pessoa que mora em condomínio) e a forma de administrar o patrimônio comum - no cartório de registro de imóveis. Estas atividades são detalhadas nos fluxogramas da figura 4 e figura 5 respectivamente.

Figura 4 – Atividade A.

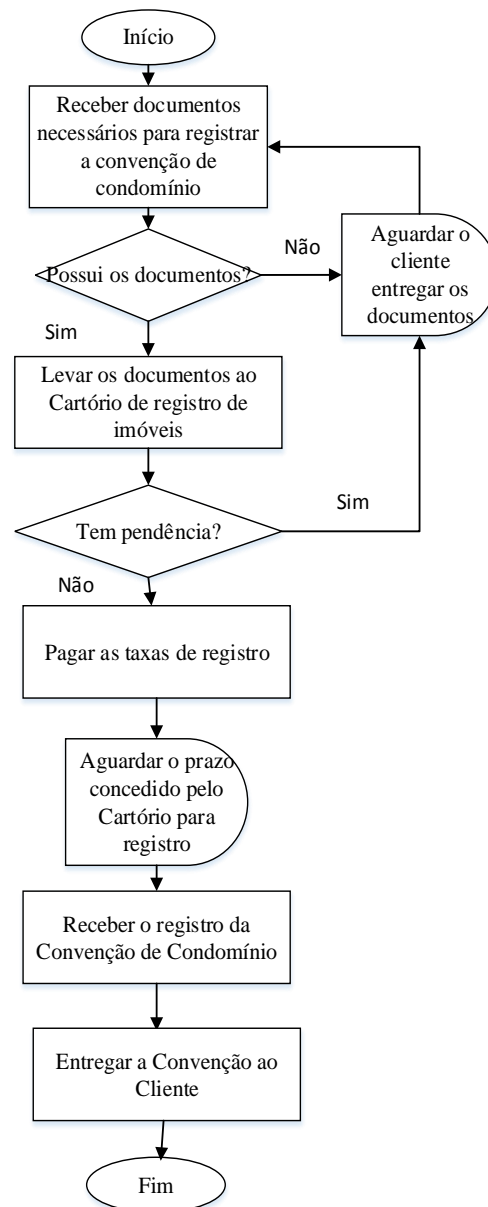


Fonte: Elaboração própria, 2015.

A figura 4 mostra o fluxograma da atividade de vendas de imóveis realizada durante o estágio na imobiliária. Observa-se que o processo inicia-se com o atendimento ao cliente e a identificação das suas necessidades. O bom atendimento é fundamental para uma futura efetivação na venda: o corretor precisa identificar quais as necessidades do cliente para poder fazer uma triagem segundo os desejos dele e oferecer algumas opções de imóveis condizentes, pois não é de bom censo mostrar imóveis que não se enquadrem no seu perfil.

Visto isto, o próximo passo é visitar o imóvel. Se o cliente gostou e decidiu efetivar o negócio, é hora de definir o pagamento que pode ser à vista, financiado por bancos ou pela construtora, e quanto será o valor da entrada. Logo, será celebrado um contrato de promessa de compra e venda de imóveis que segundo Silva (2013, p. 249), “na prática o compromisso de compra e venda surge quando as partes não querem ou não podem celebrar desde logo, por escritura pública, o contrato definitivo”.

Não havendo pendências definidas no contrato, é realizada a vistoria e a entrega das chaves ao cliente, momento em que se efetivará a venda. Se existirem pendências pode ocorrer a anulação do contrato e o cancelamento encerrando o processo, mas caso a pendência seja resolvida faz-se uma nova vistoria e a concretização da venda, prosseguindo com a formalização do instrumento contratual.

Figura 5 – Atividade B.

Fonte: Elaboração própria a partir de pesquisa direta, 2015.

Considerando, agora, a atividade B referente ao processo de organizar e levar os documentos para registro da convenção de condomínio ao cartório de registro de imóveis evidenciado na figura 5 observa-se que é necessário receber do cliente todos os documentos para registrar a convenção de condomínio a qual é um instrumento que exterioriza os direitos e as obrigações fundamentais dos condôminos. De acordo com Souza (2007, p. 53) “a convenção deve discriminar e individualizar as partes exclusivas, assim como as partes comuns. Deve detalhar o que é de uso individual e coletivo”. E só depois de registrada ela alcança publicidade e terá validade perante todos, passando assim o condomínio a existir sob o aspecto jurídico.

De posse dos documentos, a pessoa responsável irá entregá-los no cartório de registro de imóveis para requerimento do registro da convenção de condomínio e se não existirem pendências serão emitidas as guias para pagamento das devidas taxas e, posteriormente, será elaborada a escritura particular de convenção de condomínio.

Enfim, as atividades desenvolvidas na empresa durante o estágio foram concluídas de acordo com os fluxogramas demonstrados nas figuras 4 e 5 respectivamente.

CAPÍTULO III

LEVANTAMIENTO DIAGNÓSTICO

3.1 IDENTIFICAÇÃO DE PROBLEMAS NA ÁREA DE ESTÁGIO

Foram identificados alguns problemas no setor onde o estágio foi realizado, dentre eles a demora na emissão do “Habite-se” pela Prefeitura, documento comprobatório de que a obra foi executada dentro dos parâmetros do projeto aprovado e autoriza a habitação. Após a liberação do “Habite-se” poderá ser solicitada a Certidão Negativa de Débito (CND) da obra ao Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), a qual atesta a regularidade do contribuinte junto a previdência social e é um documento indispensável para a averbação ou registro da construção. Logo, se a Prefeitura demora a emitir o “Habite-se”, conseqüentemente ocorrerá atraso para pedir a CND provocando o adiamento do registro da obra e da convenção de condomínio.

Ainda há a possibilidade de perda do negócio decorrente de financiamento imobiliário após todo processo de intermediação pela ausência da capacidade financeira do cliente quando sua renda está comprometida e não sobra margem para assumir a prestação do financiamento do imóvel.

Por fim, a falta de assessoria jurídica para resolver questões que necessitam de um respaldo legal, principalmente na área de assessoria imobiliária que opera com o processo de constituição de um condomínio e a elaboração da convenção condominial acarreta atraso nos processos e conseqüentemente perda de recursos financeiros obstaculando o crescimento da empresa.

3.2 PROBLEMA DE ESTUDO

Dentre os principais problemas encontrados na empresa durante a realização do estágio, o que será trabalhado no presente estudo é a percepção dos condôminos em relação à Convenção condominial elaborada pela Soluções Empreendimentos Imobiliários.

3.3 CARACTERÍSTICAS DO PROBLEMA DE ESTUDO

O problema existe desde de 2014, quando a empresa ampliou seus serviços abrangendo a assessoria imobiliária nas suas atividades cujo objetivo principal é acelerar os tramites dos processos de financiamento, legalização de obras, elaboração de convenções de condomínios dentre outros. A principal vantagem em oferecer esse serviço é realizar os

trâmites cartorais liberando o tempo dos seus clientes, visto que a empresa se responsabiliza em resolver todas as questões procedimentais aos serviços que forem contratados.

Porém a Soluções Empreendimentos Imobiliários não possui uma assessoria jurídica o que dificulta a conclusão de trabalhos que necessitam de um respaldo legal como, por exemplo, quando a elaboração de convenção de condomínio não está formalizada de acordo a Lei nº 4.591/1964, de forma que não poderá ocorrer seu registro no Cartório de Registro de Imóveis e conseqüentemente incidirá na devolução dos documentos para a imobiliária corrigir o erro, o que certamente demanda tempo e dinheiro. Muitas idas e vindas ao cartório atrasa bastante o trabalho do assessor que é sempre cobrado pelos seus clientes sobre os processos que estão sobre sua responsabilidade, podendo deixa-los insatisfeitos.

CAPÍTULO IV

PROPOSTA DE TRABALHO

4.1 PROPOSTA DE TRABALHO

A convenção de condomínio é a lei interna que deve vigorar entre os condôminos. Porém cada dia fica mais evidente a falta de efetividade de tal norma na comunidade condominial.

Verifica-se que a ausência do atendimento as normas técnico/ jurídicas podem tornar o documento ineficiente e ainda deixar lacunas que geram conflitos e até demandas judiciais.

Através do estudo da Lei nº. 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, bem como a análise da Lei nº 10.406/2002, o atual Código Civil, mais precisamente em seus artigos 1.331 à 1.360, que doutrinam sobre o condomínio edilício, será estabelecida a forma como a convenção deve ser elaborada em atendimento aos ditames legais, para que não restem lacunas que impeçam sua efetividade, também não embaraços para seu registro no Cartório de Imóveis.

4.1.1 Objetivos

4.1.1.1 Objetivo geral

O presente trabalho tem por objetivo geral analisar a percepção dos condôminos em relação a Convenção condominial de apartamentos no bairro do Jardim Aeroporto na cidade de Bayeux - PB., documento criado pela Soluções Empreendimentos Imobiliários Ltda.

4.1.1.2 Objetivos específicos

- a) Conceituar condomínios edilícios;
- b) Apresentar os tipos de normas condominiais;
- c) Pontuar os requisitos legais para a validade de uma convenção de condomínio;
- d) Analisar a percepção dos condôminos compradores dos imóveis situados no bairro do Jardim Aeroporto cuja convenção foi elaborada pela Soluções Empreendimentos Imobiliários.

4.1.2 Justificativa

Com o presente trabalho, pretende-se, fundamentalmente, demonstrar a forma na qual deve ser elaborada a convenção de condomínio de modo que não restem lacunas que venham impedir o regular registro do cartório de imóveis ou tornar o instrumento ineficaz, bem como esclarecer ao público a necessidade de se conhecer as regras que disciplinam a vida das pessoas em condomínio edilício.

Por outro lado, visando prestar informação, esclarecimento e conhecimento aos integrantes do IFPB, este estudo tem a capacidade de ser utilizado como base de pesquisa, de forma a oferecer aos estudantes e pesquisadores da área imobiliária subsídios no tocante à elaboração de uma convenção condominial e a forma para torná-la efetiva, uma vez que com a pesquisa de campo a ser realizada, pode ser diagnosticado quais problemas e as possíveis soluções valendo-se da convenção de condomínio.

Tal estudo se deu em razão da necessidade de prestar assessoria nos negócios imobiliários, pela empresa Soluções Empreendimentos Imobiliários, de forma especializada, oferecendo suporte técnico de melhor qualidade às construtoras que necessitam atender as exigências estabelecidas pelos cartórios de registro de imóveis.

Definiu-se o tema convenção de condomínio devido ao fato da imobiliária prestar serviço de elaboração de tal documento. Para isto verificou-se a importância de um estudo prévio sobre as normas condominiais, as quais são de fundamental importância para as pessoas que moram em condomínio edilício.

Pela realização do estágio na empresa Soluções Empreendimentos, prestadora de assessoria na instituição de condomínios, verifica-se a necessidade de avaliar se os conhecimentos profundos e técnicos no que tange à elaboração da Convenção estão suprimindo a necessidade dos clientes, posto que este é o principal serviço prestado em assessoria às construtoras de condomínios.

Ademais, considerando a atuação já exercida atualmente no ramo imobiliário, o presente estudo se mostra demasiadamente importante, tendo em vista que o objetivo para a vida profissional é o desempenho de atividades relativas a condomínios. Portanto, a graduação em pauta representa a qualificação pretendida para prestação de serviços com qualidade, presteza e eficácia.

CAPÍTULO V

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

5.1 CONDOMÍNIO

Condomínio, em sentido geral significa co-propriedade ou compropriedade que é a propriedade em comum, ou seja, o domínio de duas ou mais pessoas sobre o mesmo bem em sua integralidade ou sobre parte dela.

Segundo Souza (2007, p. 11 apud OTHON 1996), condomínio é “compropriedade, na qual cada coproprietário pode usar livremente a coisa conforme seu destino, e exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro e alhear ou gravar a respectiva parte indivisa”.

A teoria da propriedade integral retrata que os vários condôminos exercem, em sua individualidade, um único direito de propriedade sobre a coisa comum. Logo, o direito é um só e exercido por cada um dos condôminos indistintamente. O exercício de cada um se limita pelo exercício dos demais, conforme teoria adotada pelo Código Civil.

Portanto, o condomínio é o direito de propriedade em que mais de um sujeito de direito tem titularidade sobre o mesmo objeto ou bem que deve atingir as suas funções sociais a fim de beneficiar a coletividade, é a forma pela qual o direito à propriedade se apresenta dividido entre dois ou mais titulares, podendo ser pessoas físicas ou jurídicas. “O titular de direito de um apartamento, ou conjunto, ou garagem, localizada em edifícios-garagem, é tão proprietário de seu imóvel quanto será o proprietário de uma casa, sobrado, sítio ou chácara” (SOUZA, 2007, p. 11).

O condomínio geral, como dito acima, é classificado em voluntário e necessário (legal) e fortuito, sendo essas classificações regulamentadas pelo Código Civil nos arts. 1.314 ao 1.330. Ocorre a voluntariedade no condomínio geral quando duas ou mais pessoas decidem, por livre deliberação de vontade, se tornar proprietários comuns de uma mesma coisa ou bem a fim de usarem e fruírem tal coisa, como por exemplo, contas bancárias conjuntas.

Quanto a classificação de condomínio essencial ou necessário, ou seja, advém da própria lei, esta tem caráter taxativo pois a legislação indica quais situações em que a propriedade será exercida em condomínio, como cita o art. 1.327 do Código Civil quando afirma que “o condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regulou-se pelo disposto neste Código”. Este último se dá justamente na situação em que determinada coisa ou bem não pode ser dividida, como no caso da construção de muros e cercas.

Será fortuito o condomínio quando estabelecida pela relação entre herdeiros quando da abertura do testamento para dar início ao processo da sucessão hereditária, sendo finalizado o condomínio ao término da partilha.

Existem condomínios gerais e edilícios: o geral ocorre quando dois ou mais sujeitos exercem o direito sobre alguma coisa de maneira simultânea, enquanto o edilício será apresentado no próximo tópico e terá como subsídios a Lei 10.406 de 2002 - Código Civil, do artigo 1331 ao 1358, e a Lei Especial de nº. 4.591/1964, que dispõe sobre o Condomínio em edificações.

5.1.1 Condomínio Edilício

Os primeiros indícios de surgimento do condomínio edilício ou em edificações foram no direito romano, à época da Idade Média, em que já começava a surgir em meio à sociedade. De acordo com Fernandes (2009), já havia uma divisão jurídica e econômica do solo para os diversos proprietários, de modo a melhor utilizarem-no. Naquela época já havia determinada similaridade das propriedades ao considerar as de hoje, mas somente no século XVIII é que foram desenvolvidas as primeiras propriedades em situação horizontal.

O condomínio edilício possui várias denominações entre elas: condomínio em edificações, em edifícios, especial, horizontal, vertical e por andares, sendo condomínio em edifício a expressão mais utilizada pelo público em geral.

Considerando tratar-se de condomínio edilício, os artigos 1.331 e 1.332 do Código Civil conceitua tal instituto da seguinte forma:

Art. 1.331 - Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Art. 1.332 - Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Na verdade, o condomínio edilício é aquela edificação de casas ou apartamentos pertencentes a vários proprietários, tendo áreas de propriedade exclusiva e outras comuns a todos os condôminos. Segundo Marques (2009, p. 11)

É uma modalidade especial de condomínio, que surgiu depois da Guerra de 1914-1918, em razão da grave crise habitacional — que provocou o desequilíbrio entre a oferta e a procura —, agravada por uma legislação de emergência sobre as relações locatícias, muitas vezes prorrogadas, o que diminuiu, em muito, o número de construções.

Em virtude disto, vem crescendo ao longo dos anos esse tipo de condomínio. Os edifícios de grande porte surgem por toda a parte, principalmente nas metrópoles, sendo utilizados tanto para fins residenciais como para comerciais. Devido a sua importância socioeconômica, no Brasil fez-se necessário uma intervenção legislativa, a Lei nº 4.591/1964 que rege sobre o condomínio edilício.

De acordo com Marques (2009, p. 14) a Lei atendeu à necessidade de regulamentação do condomínio edilício e na época da sua publicação mostrou-se um documento legal avançado. Porém já estava precisando de reformas, normalmente para preencher lacunas referentes a novos fatos dentro do próprio condomínio bem como para atender às novas modalidades de co-propriedade e, ainda, em face da necessidade de adaptação aos direitos do consumidor é que o Código Civil de 2002, procurando preencher esses espaços, regulamenta expressamente o condomínio edilício nos arts. 1.331 a 1.358.

Das disposições triviais, se destacam as demarcações das unidades e o modo de usá-las, que serão, em seu todo, administradas pela figura do síndico através de contribuições proporcionais que suprirão as despesas de custeio e despesas extraordinárias. Tal organização se dará mediante a participação de todos em assembleias convocadas para este fim, nas quais os condôminos poderão e deverão participar proferindo seus votos, que em caso de deliberação serão necessários para se formar o “quórum” em quantidade certa e determinada que decidirá o funcionamento do condomínio.

A figura do síndico representa a administração do condomínio, pois sobre ele recai a responsabilidade de responder pelo condomínio, em prol os interesses comuns dos condôminos, podendo receber citações, representando o condomínio ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, devendo ainda prestar contas de todas as atividades, na forma do artigo 1.348, VIII do Código Civil, ou seja, anualmente, ao final de cada mandato e sempre que solicitado pelos condôminos.

O mandato pode ser exercido por dois anos, podendo ainda ser reeleito por igual período e para ser síndico não precisa necessariamente ser condômino, pois a escolha fica a cargo da assembleia que poderá optar por pessoa física ou ainda pessoa jurídica. Neste último caso, a empresa terá que ser especializada na administração de condomínios.

No dizer de Tabosa Filho (2011 p. 60):

A atividade de administrar é do síndico, entretanto, em face da vasta gama de atribuições o síndico pode, aliás, como está previsto em lei, delegar as funções administrativas ou parte delas a terceiro de sua confiança. Sabe-se que quem delega a faz com relação as atribuições, não em relação as responsabilidades. Assim, são delegáveis as funções administrativas, mas não a responsabilidade da função.

A administração do condomínio é regida pelo Código Civil nos artigos 1.347 a 1.356. A gestão de um condomínio é essencial à manutenção do prédio e sustentação de um convívio pacífico e harmonioso entre os condôminos. É através de uma gestão bem desempenhada que todos terão vez e voz nesta comunidade, sendo beneficiado pela ação praticada pelos gestores que terão a missão de garantir o regular convívio de todos.

Com relação às despesas, o artigo 1.336 I e IV do Código Civil também traz os deveres dos condôminos e a primeira obrigação é a contribuição que necessária ao suprimento das despesas para conservação do prédio, sejam elas para despesas de reparos necessários ou obras estruturais para o bem comum.

Relativamente novidade, se encontra no artigo 1.337 do Código Civil a multa por conduta antissocial, que pode chegar a ser arbitrada na monta de até 05 (cinco) vezes o valor da taxa condominial.

Quanto às assembleias, são convocadas com o fito de estabelecer o diálogo entre os condôminos e proporcionar a deliberação acerca dos interesses da coletividade condominial e podem ser denominadas de extraordinárias, geral ordinária e especial. A extraordinária é realizada sempre que os interesses do condomínio exigirem, podendo ainda ser convocada pelo síndico ou por no mínimo um quarto dos condôminos. Geralmente, as deliberações são aprovadas pela maioria dos presentes, com direito a voto; assembleia geral ordinária é realizada uma vez por ano e tem como principal finalidade a aprovação de verbas para as despesas de condomínio do próximo exercício, bem como aprovar e apresentar a prestação de contas do exercício que se encerrou; e a especial é realizada em casos especiais definidos em lei. Nestas assembleias o objetivo é atender o disposto na convenção, que poderá ser alterada para atender o interesse e necessidades dos condôminos.

A assembleia geral ordinária está prevista no artigo 1.350 do Código Civil atual e é convocada com o objetivo de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno. Já a Assembleia extraordinária é aquela convocada com urgência e mais célere para que seja discutida qualquer matéria relevante que tenha a necessidade de intervenção dos gestores.

Quanto a convocação Viana (2009, p. 31) cita que “ela deve se fazer de forma segura, mediante entrega de carta protocolada, ou remetida com comprovante de recebimento, podendo se fazer, ainda, por edital em jornal”. O importante é que haja certeza de que o condômino teve ciência da convocação, pois todos os condôminos devem saber da assembleia, sendo passível de nulidade em caso contrário.

Visto isto, conclui-se que as relações condominiais precisam de normas que estabeleçam o bom convívio entre os moradores como a Convenção de condomínio e o Regimento Interno.

5.2 NORMAS CONDOMINIAIS

Para discorrer a respeito das normas condominiais deve-se retomar o conceito de condomínio que significa propriedade comum pertencente a duas ou mais pessoas. Logo, se diversos indivíduos usam uma área comum surge à necessidade de descrever os direitos e deveres de cada um, como também a forma de administração da copropriedade. Para controlar e proporcionar uma convivência harmônica e organizada dos condôminos existem dois documentos que dispõem do tema: a convenção de condomínio e o regimento interno, ambos apresentados nos próximos tópicos.

De acordo com Fernandes (2009) algumas legislações cuidaram de regulamentar tal instituto, como ícone principal o Código Napoleônico, mas a sociedade evoluía de tal maneira que a indústria tomou conta do mercado e causou grande aumento demográfico em razão da quantidade considerável de pessoas que chegavam para oferecer mão de obra de trabalho. Esta mudança fez com que as cidades e as sociedades se readequassem ao novo modo de vida que vinha surgindo e consequência disto foi a necessidade de se organizar uma grande quantidade de pessoas no mesmo espaço geográfico.

Neste momento surgiram as primeiras ideias de construção de prédios que possuíssem mais de um pavimento vertical ou piso, para que os proprietários pudessem ficar distribuídos de melhor forma, para atender as necessidades que se apresentavam. Embora de fato já existisse o instituto, o Brasil não o regulamentou no Código Civil de 1916, havendo algumas legislações que primariamente fizeram determinadas anotações, mas somente veio a ganhar ênfase com o advento do Código Civil de 2002 e a lei subsidiária de maior importância Lei nº 4.591/1964. De maneira mais atual descrita pela doutrina, o condomínio edilício é direito real, formado pela junção de propriedades individuais e propriedades comuns.

Porém os detalhes do dia a dia, a forma de gestão e toda as questões peculiares que incidem sobre os condôminos resultaram na necessidade de se ter um documento com força de Lei que regulasse esses assuntos. Assim, nasceram a convenção de condomínio e o regimento interno, sendo esses dois documentos indispensáveis no condomínio edilício.

5.2.1 Convenção Condominial

A utilização do prédio é regulada pelo ato de convenção e pelo regimento interno. Estes por sua vez difere do contrato, pois sujeita a todos os titulares de direitos sobre as unidades, ou quantos sobre elas tenham posse ou detenção, atuais ou futuros enquanto o contrato se limita aos que o assinaram. Conclui-se, portanto que a convenção é uma lei interna da comunidade, destinada a regradar o comportamento não só dos condôminos, mas também de todas as pessoas que ocupem o edifício, na qualidade de seus sucessores, prepostos, inquilinos, comodatários etc. A convenção apesar de seu caráter normativo não pode sobrepor-se à lei ordinária.

Sendo a convenção o documento principal de um condomínio, uma vez que tem o poder de constituí-lo, ou seja, organizá-lo, nela serão regulamentadas todas as normas de utilização pelos condôminos, de forma a disciplinar a convivência, bem como a manutenção do próprio edifício enquanto estrutura geral, através das contribuições pecuniárias que visam atender as despesas. Devem ainda serem atendidas peculiaridades impostas pela Lei nº 4.591/1964, que serão abordados ao longo do desenvolvimento.

Conforme disposição do artigo 9º da Lei nº 4.591/1964, os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

No dizer de Tabosa Filho (2011, p. 385) “A convenção é o instrumento que regula as relações entre condôminos e tem força de lei, quando, naturalmente, seguir os preceitos legais”.

Na regra geral a convenção deve ser cumprida e respeitada, logo, caso o previsto não ocorra, as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores tem como objetivo punir os que não fazem, por exemplo, uso normal das unidades e áreas comuns dentro dos

padrões pré-estabelecidos, sejam os infratores, moradores, funcionários, visitantes, etc., bem como tornar coercitivo o pagamento das contribuições.

Neste contexto o artigo 21 da Lei nº 4.591/1964 estabelece que “A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber”.

As cláusulas restritivas e proibitivas das convenções devem estar em consonância com as normas legais referentes ao condomínio e aos artigos da Lei nº 4.591/1964 art. 10 e 19 e ao CC art. 1.277 e 1.336, IV.

As pessoas que prestam serviço de elaboração e registro de convenção de condomínio para as construtoras e condomínios já existentes necessitam de um estudo prévio detalhado sobre as regras que devem conter numa convenção para que ela seja acatada pelo Cartório de Registro de Imóveis e não prossiga seus trâmites em decorrência de erros ou ausência de temas exigidos por Lei para a sua aprovação.

A leitura da Lei nº 4.591/1964 e também dos artigos do novo Código Civil de 2002 no capítulo que trata do condomínio edilício é fundamental para a construção de uma boa convenção de condomínio. É importante que seja redigida por pessoa tecnicamente qualificada e com noções em direito imobiliário bem como em prática cartorária e registral.

Ademais, mesmo após devidamente registrada, a convenção pode conter lacunas que serão evidenciadas apenas na análise do caso concreto de cada condomínio. O fato é que surtirá problemas tanto para os condôminos quanto para a empresa que prestou assessoria na elaboração do documento, tendo em vista a responsabilidade assumida ainda por intermediar as relações entre os condôminos e a construtora.

Por esta razão o estudo prévio se mostra de fundamental importância para iniciar o trabalho de elaboração do documento.

5.2.1.1 Requisitos Legais para a Validade de uma Convenção de Condomínio

A convenção do condomínio está prevista no art. 1.333 do Código Civil de 2002 da seguinte maneira:

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Se não registrada, mas aprovada, tem força de lei entre os condôminos, passando a disciplinar as relações internas do condomínio.

No corpo da convenção condominial devem vir descritos os direitos e deveres dos condôminos, ou seja, o documento deve regular concessões e impor limites. A regra geral é que o direito de um acaba quando tem início o do outro. Portanto, embora sejam todos sujeitos de direito, não serão livres para exercê-los da forma como entender correta, uma vez que a convenção terá a missão de ditar as regras as quais todos, indistintamente, deverão se sujeitar.

A formação do condomínio se dá com a declaração de vontade manifestada por ato *inter vivos* ou *mortis causa* (testamento), devendo ocorrer o registro no cartório de Imóveis e especificar quais serão as devidas unidades individuais, estabelecidas pela quota parte ou fração ideal que será pertencente a cada condômino bem como sua destinação.

Para comercialização do imóvel a Lei nº 4.591/1964 artigo 32 alínea “j” exige que a minuta da convenção de condomínio seja registrada em cartório, pois o promitente comprador (futuro condômino) adere implicitamente à minuta preestabelecida. Para instituição do condomínio, alguns requisitos devem ser atendidos para que seja regular, tema tratado pelo artigo 1332 do Código Civil.

Quanto ao registro da convenção, Pereira, (2013, p. 61) cita que “No Registro de Imóveis far-se-á, ainda, a averbação das alterações subsequentes, e, desta sorte, o histórico de cada regime condominial estará coligido em mão do oficial público e pode ser levantado, a qualquer tempo, por qualquer pessoa interessada”. Após o registro em cartório de imóveis poderá ocorrer quantas alterações forem necessárias na convenção de condomínio, porém depende de dois terços dos votos dos condôminos.

Como dito anteriormente, a convenção para ser válida deve ser subscrita por dois terços das frações ideais. Assim, para os casos de imóveis adquiridos na planta, como a minuta faz parte dos documentos do instrumento de compra e venda, o promitente comprador já exara sua subscrição na mesma e, após a instalação do condomínio a mesma terá força de convenção, com o atendimento do requisito citado, ou seja, com a aprovação por 2/3 dos condôminos em assembleia geral.

No capítulo II a Lei trata da Convenção de condomínio e como regras primordiais a esse tema encontram-se aquelas explícita e taxativamente elencadas em seus artigos 9º, §3º das alíneas “a” à “m”, que cita entre outras normas: discriminação das partes de propriedade

exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas; o destino das diferentes partes; o modo de usar as coisas e serviços comuns; encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias; o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo; as atribuições do síndico, além das legais; a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções; o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos; o “quórum” para os diversos tipos de votações; a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva; a forma e o “quórum” para as alterações de convenção; a forma e o “quórum” para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção e ainda o artigo 10º que dispõe acerca das obrigações básicas de todos.

Visto isto, percebe-se ser imprescindível observar quais os requisitos legais que devem constar na Convenção de condomínio edilício a fim de evitar futuros problemas inclusive demandas judiciais como será observado no próximo tópico.

5.2.1.2 Demandas Condominiais perante o Poder Judiciário

Relatada a necessidade da convenção e a importância de sua existência, a seguir consta um rol exemplificativo de problemas enfrentados pelos condôminos que cheguem ao poder judiciário buscando solucionar o conflito.

Através das jurisprudências abaixo colacionadas, será possível identificar, de forma clara, alguns dos principais problemas enfrentados e como o judiciário tem decidido acerca das matérias levadas à sua apreciação.

O primeiro caso retrata que a Convenção de condomínio aprovada e não registrada tem validade para regular as relações condominiais.

CIVIL. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO APROVADA E NÃO REGISTRADA. OBRIGATORIEDADE PARA OS CONDÔMINOS. PRECEDENTES. LOJA AUTÔNOMA. DESPESAS COMUNS. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO NA CONVENÇÃO, CONFORME ART. 12, § 1º, LEI 4.591/64. VALIDADE. RECURSO NÃO CONHECIDO. I – A convenção de condomínio aprovada e não registrada tem validade para regular as relações entre as partes, não podendo o condômino, por esse fundamento, recusar-se ao seu cumprimento. II – É livre a estipulação do critério de rateio das despesas comuns, pela convenção de condomínio, nos termos do art. 12 da Lei 4.591/64. III – A verificação da aprovação ou não da convenção pelo mínimo de dois terços dos condôminos implica em reexame de provas, vedado a esta instância, nos termos do enunciado nº 7 da súmula/STJ.IV – A simples transcrição de ementas não é suficiente para a caracterização da divergência jurisprudencial. (RESP 128418/RJ, DJ:13/09/1999 PG:00067, Relator Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, Órgão Julgador STJ T4 – QUARTA TURMA.

O entendimento do poder Judiciário é que mesmo a Convenção de condomínio aprovada e não registrada tem validade para regular as relações entre as partes, não podendo o condômino, por este fundamento, recursar-se ao seu cumprimento. Logo, se tivesse sido registrada, ter-se-ia evitado o desgaste ocorrido no condomínio e a demanda judicial, a qual ainda acarreta custos.

No caso abaixo se verifica a ocorrência de conflito entre o texto da convenção e o registro imobiliário. A jurisprudência mostra justificada a recusa do condômino em assinar a escritura particular de instituição e convenção de condomínio.

APELAÇÃO CÍVEL. ESCRITURA PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. METRAGENS DAS ÁREAS DE CADA UNIDADE. DIVERGÊNCIAS ENTRE A ESCRITURA PARTICULAR E OS DADOS CONSTANTES DO REGISTRO DE IMÓVEL. RECUSA JUSTIFICADA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. CARACTERIZAÇÃO. REQUISITOS. 1. Se mostra justificada a recusa do condômino em assinar a escritura particular de instituição e convenção de condomínio se houver diferenças consideráveis entre as metragens, ali apontadas, das áreas de cada unidade com as metragens constantes do registro imobiliário. 2. A condenação por litigância de má-fé deve ser aplicada apenas à parte que, no processo, age de forma maldosa, com dolo ou culpa, causando dano processual ao adversário. (TJMG ; APCV 1.0015.07.037935-7/001; Rel. Des. Maurílio Gabriel; Julg. 18/12/2014; DJEMG 23/01/2015).

O condômino tem justificado seu direito de não assinar a instituição e Convenção condominial se houver diferença entre as metragens física e documental das áreas de cada unidade com as metragens constantes do registro imobiliário, isto é o proprietário do imóvel não pode assinar uma escritura imobiliária com erros de metragens, pois isto acarretará futuros prejuízos na hora de uma eventual venda do imóvel. Sendo assim, imperiosa a conferência prévia dos dados imobiliários para não divergirem das informações do imóvel e do condomínio.

Com relação ao conflito de normas no que se refere a estipulação da multa pelo atraso das contribuições, este foi solucionado pela jurisprudência, que pacificou o entendimento no sentido de que caso não venha descrito na Convenção condominial a taxa que poderá ser cobrada é a que está implícita no novo Código Civil de 2002, a multa deve incidir no percentual limite de 2%, sobre o débito.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ENCARGOS CONDOMINIAIS. MÉRITO. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL. JUROS DE MORA. APLICAÇÃO DA TAXA CONVENCIONADA EM CONVENÇÃO. MULTA. LIMITES IMPOSTOS PELO ORDENAMENTO CIVIL. ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. ATRIBUIÇÃO DO

ESTADO-JUIZ. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. RESPONSABILIDADE DAQUELE QUE DECAIU QUASE QUE INTEGRALMENTE. HONORÁRIOS. FIXADOS CONFORME ART. 20, §3º, DO CPC. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, PROVIDO EM PARTE. I. Não se aplica o Código de Defesa do Consumidor às relações jurídicas existentes entre condomínio e condôminos. II. O limite de incidência de 1% ao mês, a título de juros moratórios, incide apenas se não pactuada taxa diversa em convenção de condomínio. III. A aplicação da multa por inadimplência, diversa daquela estipulada no art. 1.336, §1º, do cc/2002, pressupõe análise individual da conduta antissocial do condômino, com base na reiteração da falta, por quorum qualificado, nos termos do art. 1.337 do cc/2002, não se permitindo soluções sancionatórias uniformes, ainda que estipuladas na convenção de condomínio. IV. Se eventual pedido não fora contemplado na petição inicial, em respeito ao princípio da correlação e estabilização da lide, não se há de conhecê-lo em segundo grau de jurisdição. V. Não cabe às partes interessadas fixar livremente os honorários advocatícios sucumbenciais, visto que tal arbitramento é atribuição exclusiva do estado-juiz. VI. Se a sucumbência do requerente foi mínima é de rigor condenar a requerida na integralidade das despesas processuais e honorários advocatícios, com base no art. 21, parágrafo único, do cpc. (TJMS; APL 0825375-40.2012.8.12.0001; Campo Grande; Terceira Câmara Cível; Rel. Des. Marco André Nogueira Hanson; DJMS 15/05/2015; Pág. 23)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. JUROS MORATÓRIOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. MULTA SOBRE O DÉBITO. PARCELAS VINCENDAS DURANTE O PROCESSAMENTO DO FEITO. SENTENÇA REFORMADA. 1. O inadimplemento de taxa condominial periódica vencida, líquida e certa, implica na mora ex re desde a data do vencimento, razão pela qual é cabível a correção monetária, juros de mora e multa, a serem calculados sobre cada prestação. 2. As taxas condominiais inadimplidas ao longo da ação de cobrança, inclusive na fase executiva, por serem de trato sucessivo, devem ser atualizadas monetariamente com incidência de correção monetária pelo INPC, juros de 1% (um por cento) e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito. 3. Recurso conhecido e provido. (TJDF; Rec 2012.01.1.183352-3; Ac. 868.775; Segunda Turma Cível; Relª Desª Gislene Pinheiro de Oliveira; DJDFTE 26/05/2015; Pág. 182)

De acordo com a primeira demanda judicial demonstrada acima, percebe-se que pode ser possível a cobrança em caso de inadimplência condominial com correção monetária, juros acima de 1% de mora e multa desde que pactuados na Convenção condominial, a serem calculados sobre cada prestação. Na segunda demanda judicial é tratado do tema cobrança de juros e multa sobre o débito da taxa condominial inadimplidas ao longo da ação de cobrança devem ser atualizadas monetariamente com incidência de correção monetária pelo INPC, juros de 1% e multa de 2% sobre o débito.

5.2.2 Regimento Interno

Após discorrer sobre a elaboração da convenção de condomínio, agora o tema a ser tratado é o regimento interno ou regulamento interno como também é conhecido. De acordo com Viana (2009, p. 36) “a Convenção de Condomínio é ato constitutivo normativo da co-

propriedade, enquanto o regimento interno é ato de simples administração do edifício, contendo a disciplina da conduta interna na comunidade”. Visto isto, nota-se que o regimento interno trata dos detalhes do dia a dia do edifício, o uso das coisas comuns a paz e o sossego dos moradores.

A Lei nº 4.591/64 não obriga que o regimento interno seja incluído na convenção de condomínio, apenas estabelece a forma e o “quórum” para sua aprovação. Já o novo código civil de 2002 diz que este deverá vir no corpo da convenção conforme o artigo 1.334. Ele deverá ser criado/aprovado pelos interessados, quais sejam: proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, a fim de atender as peculiaridades de cada condomínio.

Os principais itens constantes no regimento interno são: os direitos e deveres dos condôminos, o que é vedado aos moradores, o uso correto da piscina, elevadores e salão de festas e a garagem. E em caso de desobediência dos itens anteriores qual será a multa e a advertência a ser aplicada aos condôminos.

No tocante aos direitos e deveres dos condôminos a Lei nº 10.406/2002 que instituiu o código civil dita no artigo 1.335 que são direitos dos condôminos usar, fruir e livremente dispor das suas unidades, usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores e votar nas deliberações da assembleia e delas participarem, estando quite com suas obrigações.

No Art. 1.336 da mesma lei encontram-se os deveres dos condôminos que entre outros são: contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção, não realizar obras que comprometam a segurança da edificação, não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas e dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Cada condomínio deverá elaborar seu Regimento Interno de acordo com as necessidades condominiais as quais deverão ser discutidas em assembleia para aprovação das regras a serem estabelecidas para a formalização do documento, sempre em obediência ao disposto na Convenção e, por óbvio, CC e a Lei nº 4.591/1964.

5.3 ASPECTOS METODOLÓGICOS

Método é a escolha dos processos a serem utilizados para a descrição e explicação de um estudo. No dizer de Fachin (2002, p. 29) “o método é um instrumento do conhecimento que proporciona aos pesquisadores, em qualquer área de sua formação, orientação geral que facilita planejar uma pesquisa, formular hipóteses, coordenar investigações, realizar experiências e interpretar os resultados”.

Existem entre outros tipos de métodos o indutivo e o dedutivo, o primeiro segundo Santiago (2012) é baseado na indução o qual utiliza fatos particulares comprovados para se chegar a uma conclusão. Já o dedutivo é um tipo de raciocínio lógico que usa a dedução para se chegar a determinado fim sobre um assunto específico, ele não oferece conhecimento novo, pois sempre parte de uma lei geral previamente conhecida para o particular. O método utilizado no presente estudo será dedutivo.

Em relação à forma de abordagem da pesquisa ela pode ser quantitativa ou qualitativa. A quantitativa segundo Silva (2005, p. 20), considera que tudo pode ser quantificável, o que significa traduzir em números opiniões e informações para classificá-las e analisá-las, requer o uso de recursos e de técnicas estatísticas diferentemente das variáveis qualitativas que são definidas por meio de uma descrição analítica e não medidas ou contadas, tem como principal objetivo interpretar o fato que se observa. Visto que no presente estudo serão utilizados dados estatísticos para quantificar a eficácia das convenções de condomínios elaborada pela empresa Soluções Empreendimentos Imobiliários e posteriormente interpretar os números obtidos a pesquisa adotada será quantitativa e qualitativa.

A pesquisa tem objetivos exploratórios pois proporciona uma maior familiaridade com o problema, tornando-o explícito. Quanto aos procedimentos técnicos à pesquisa envolve levantamento bibliográfico – livros, artigos jurisprudenciais publicados e busca na internet -, e uma pesquisa de campo a qual faz uma coleta do que ocorre na realidade a ser pesquisada, após isso os dados são analisados e interpretados com base numa fundamentação teórica.

A pesquisa de campo adotada tem como instrumento de trabalho o questionário, que segundo Fachin (2002, p. 151) “consiste em um elenco de questões que são submetidas a certo número de pessoas com o intuito de se coletar informações”, cujas perguntas serão do tipo múltipla escolha com três opções de respostas: “sim”, “não” ou “não sei”.

Esse questionário foi aplicado a uma amostra de 20 (vinte) clientes de construtoras a qual a empresa Soluções Empreendimentos Imobiliários presta serviços, dos quais apenas 15

(quinze) preencheram. Os condomínios onde a pesquisa foi realizada fica no bairro do Jardim Aeroporto na cidade de Bayeux – Pb.

Além do questionário também foi aplicada uma entrevista a qual consiste em uma conversa entre duas ou mais pessoas com um determinado fim. De acordo com Lakatos (2002, p. 180) existem diferentes tipos de entrevista que variam de acordo com o propósito do entrevistador: a estruturada onde o entrevistador segue um roteiro previamente estabelecido, e a não estruturada a qual o entrevistador tem liberdade para desenvolver cada situação em qualquer direção que considere adequada; e por fim a o tipo painel que consiste na repetição de perguntas, de tempo em tempo, às mesmas pessoas, a fim de estudar a evolução das opiniões em períodos curtos.

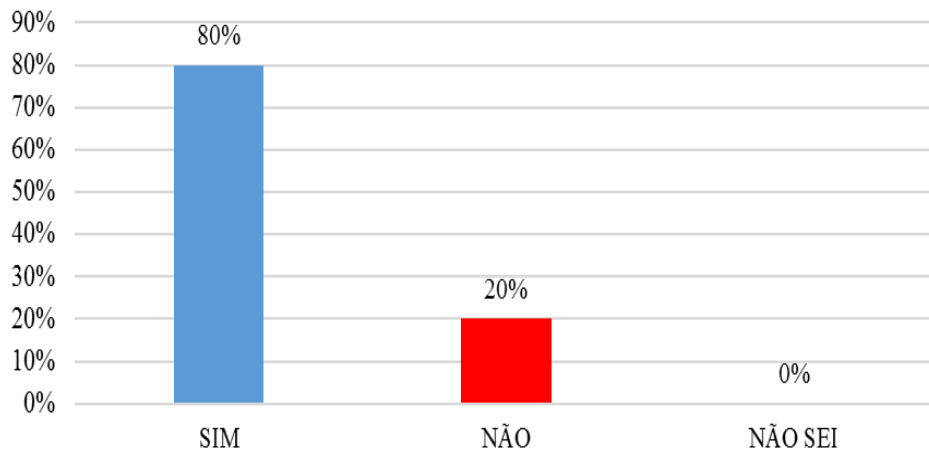
O tipo de entrevista adotada foi a não estruturada onde o entrevistador teve liberdade para perguntar a renda salarial, a profissão e o estado civil dos participantes sem ter elaborado um roteiro pré-estabelecido. Aos dados coletados serão aplicadas técnicas de análise, e possivelmente apresentado motivos e soluções para o referido problema.

5.4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

Para analisar se o modelo de convenção de condomínio elaborado pela empresa Soluções Empreendimentos Imobiliários, na qual foi realizado o estágio, está sendo eficaz aos condôminos é que surgiu a necessidade da realização de uma pesquisa de campo. O tipo de pesquisa escolhida foi um questionário contendo dez perguntas acerca do tema convenção de condomínio. Os clientes têm três opções de resposta: “sim”, “não” e “não sei”. Durante a entrega do questionário foi realizada um entrevista na qual foi perguntado a renda salarial, a profissão e o estado civil dos participantes.

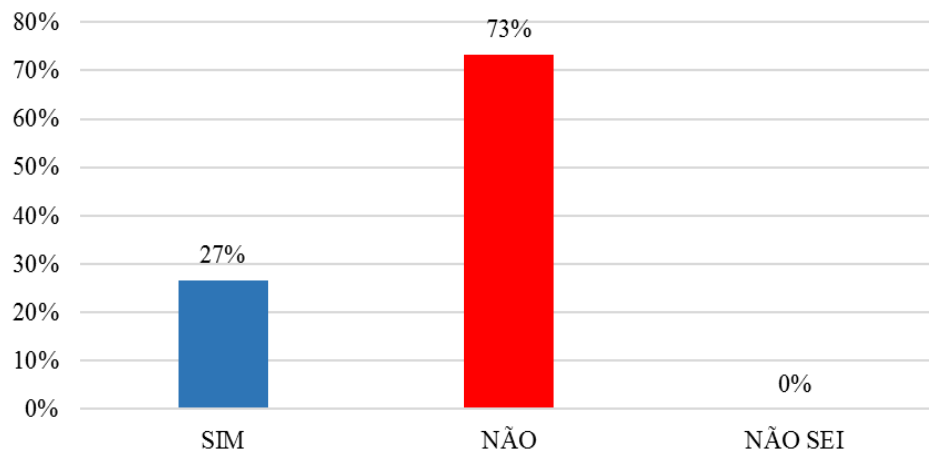
Esse questionário foi aplicado a uma amostra de 20 (vinte) clientes de construtoras a qual a empresa Soluções Empreendimentos Imobiliários prestou serviço de intermediação na venda dos imóveis como também na elaboração da minuta de convenção de condomínio, mas apenas 15 (quinze) responderam. Os condomínios onde a pesquisa foi realizada ficam no bairro do Jardim Aeroporto na cidade de Bayeux – Pb., denominados como: condomínio residencial Pollyanna, Pollyanna II, Pollyanna III, Pollyanna IV e Pollyanna V, cada qual com quatro unidades habitacionais. É nessa região onde se encontram os maiores clientes da imobiliária.

Com base nas respostas foi elaborado um gráfico para cada questão abordada para verificar a importância do tema que facilitará a análise e compreensão dos dados.

Gráfico 1 – Conhecimento sobre a existência da Convenção

Fonte: Elaboração própria, 2015.

O gráfico 1 refere-se ao conhecimento da existência da convenção de condomínio pelos condôminos, mostra que 80% dos entrevistados responderam saber da existência do documento, porém 20% responderam não ter ciência dela. Diante de tal situação, fica evidente a vulnerabilidade das pessoas que acabam marginalizadas quando o assunto é defesa dos direitos e ainda consciência sobre os deveres de cada um frente à comunidade condominial.

Gráfico 2 – Leitura da Convenção de Condomínio

Fonte: Elaboração própria, 2015.

Considerar-se-á, agora, o gráfico 2 que trata da leitura da convenção de condomínio. Esta pergunta foi elaborada para conferir se as pessoas que moram em condomínios e que possuem na sua maioria uma convenção tem ou não o hábito de se inteirar sobre os assuntos de seus interesses. Dos 15 (quinze) entrevistados 11 (onze) responderam que nunca leram a

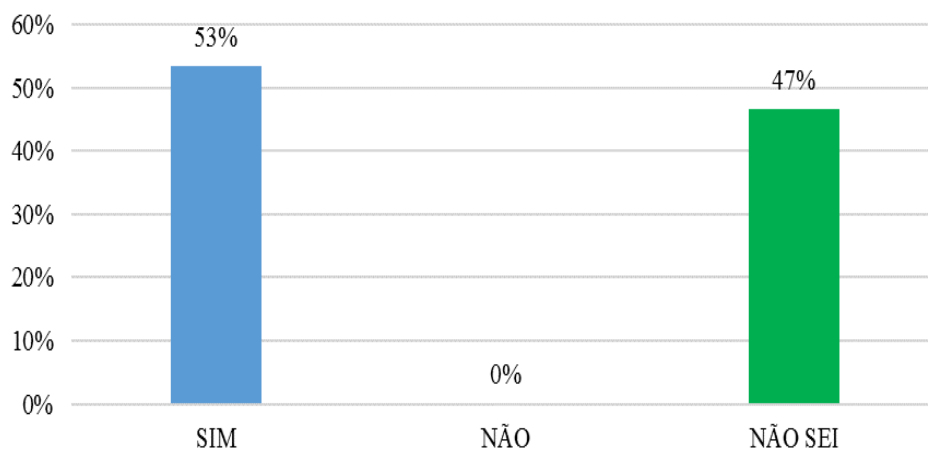
convenção o que representa um percentual de 73% como mostrado no gráfico dois e apenas 4 responderam que sim leram o documento representando apenas 27% do total.

Verificou-se através da entrevista que a renda das pessoas que responderam as perguntas é de até três salários mínimos, são todos casados e a grande maioria trabalha no comércio exercendo funções de gerentes, vendedores comissionados entre outras. Apesar das pessoas não adotarem o hábito de ler a convenção de condomínio, muitas delas conseguiram responder o questionário devido ao conhecimento do tema adquirido nas reuniões condominiais.

O resultado mostra que os moradores não se dão conta da importância do documento que regula o comportamento dos que se utilizam dos apartamentos e usam as partes comuns, que é a Convenção de Condomínio como teoria exposta anteriormente. Em razão disto, acabam integrando o mesmo grupo de condôminos que não sabem como exercer seus direitos e a forma como a convivência deve ser regulamentada. Os direitos e deveres devem estar descritos no texto da convenção de condomínio e sem a leitura desta fica comprometida a boa convivência entre os condôminos.

Visto isto, conclui-se que é de fundamental importância realizar uma leitura minuciosa na convenção de condomínio, e se não evitar, pelo menos reduzir futuros atritos ente os condôminos.

Gráfico 3 – Registro da Convenção



Fonte: Elaboração própria, 2015.

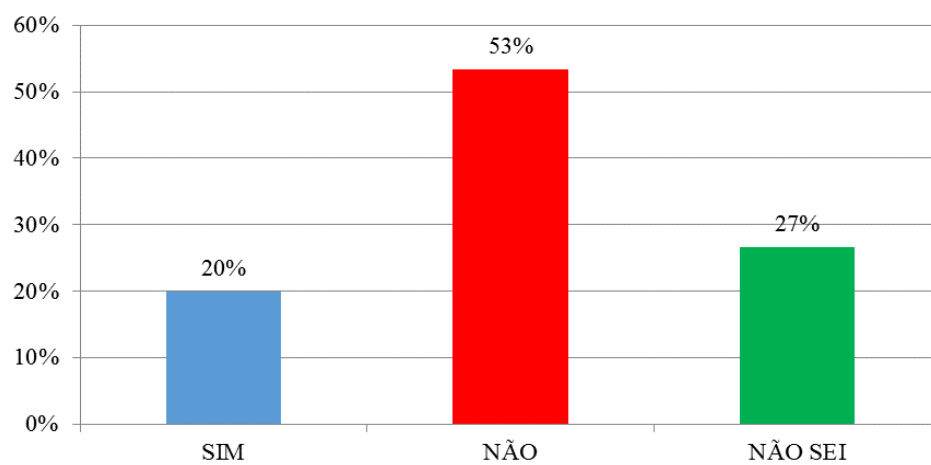
Em relação ao gráfico 3 que aborda o tema registro da convenção de condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, percebe-se que apesar do parágrafo 1º do artigo 9º da Lei nº 4.591/1964 estabelecer que a convenção deve ser registrada, 47% disseram não saber se a

convenção foi registrada. Entretanto, parcela significativa dos entrevistados que somam 53% confirmaram que o registro foi realizado de forma regular.

Para que reste esclarecido, todas as minutas de convenções foram devidamente e regularmente registradas no cartório de registro de imóveis na cidade de Bayeux – Pb.

Se não registrada, mas aprovada, tem força de lei entre os condôminos, passando a disciplinar as relações internas do condomínio.

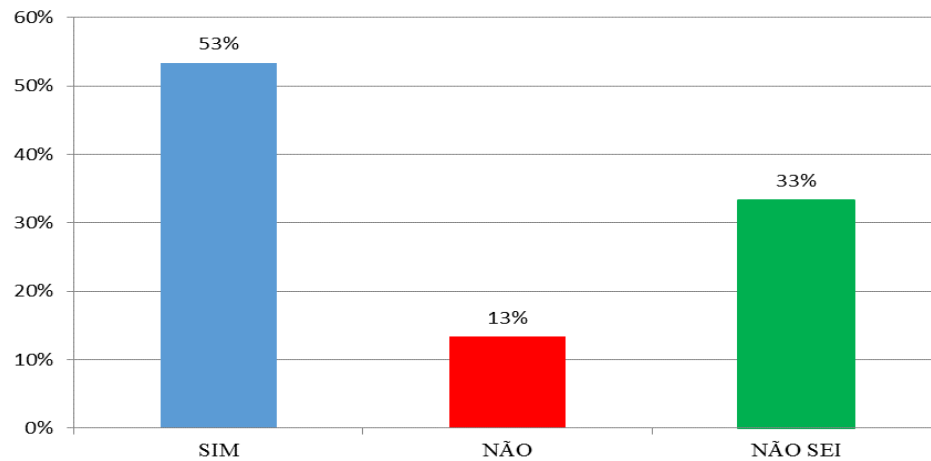
Gráfico 4 – Regimento Interno



Fonte: Elaboração própria, 2015.

Considerando os dados contidos no gráfico quatro a descrição do regimento interno no corpo da convenção de condomínio, nota-se que dos entrevistados 20% responderam que regimento interno integra a convenção, 53% responderam que não tem tal documento e 27% não sabe se quer se tem ou não o regimento interno no edifício.

Os resultados obtidos mostram que a ausência de regimento que organize as relações entre os condôminos e estabeleça de forma efetiva, convivência humanitária, no qual os integrantes desta relação possam entender e colocar em prática seus direitos e deveres justifica os possíveis problemas e a falta de efetividade do Regimento Interno.

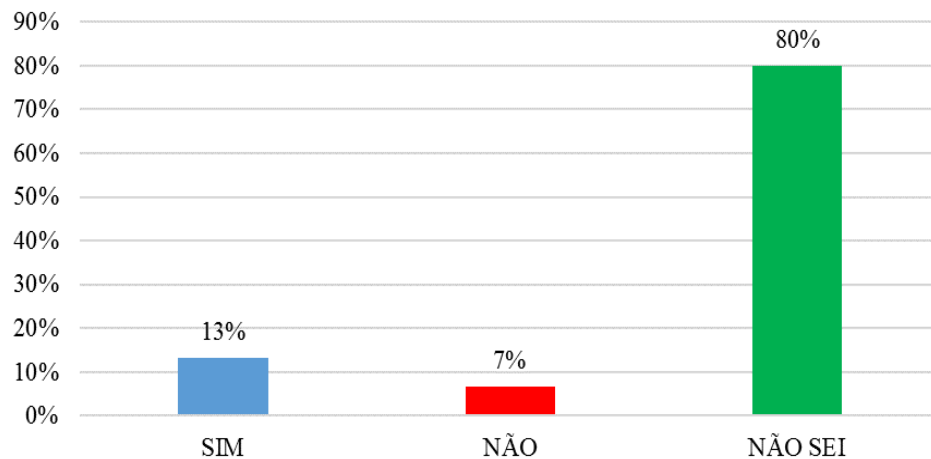
Gráfico 5 – Forma de gestão do condomínio

Fonte: Elaboração própria, 2015.

No que se refere ao gráfico cinco sobre se a forma de gestão do condomínio está prevista na convenção, o resultado mostra que 53% dos condôminos responderam que sim, 13% disseram que não e 33% falaram não saber se a forma de gestão veio descrito no corpo da convenção.

Porém a maioria dos entrevistados respondeu que a forma de administração do condomínio é realizada por autogestão onde a gestão é feita, exclusivamente pelos próprios moradores, sem auxílio de outros profissionais, eles constituem uma comissão de condôminos para cuidar da administração do condomínio e cada um escolhe uma área em que vai atuar. A escolha por essa forma de gestão se deu por dois motivos, o primeiro é porque o condomínio é de pequeno porte contendo apenas quatro apartamentos e o segundo diz respeito a questão financeira, pois como dito anteriormente os moradores pertencem a classe “c” e não dispõem de finanças para arcar com as custas de uma administradora de condomínio.

Independentemente da forma adotada, é importante que os condôminos tenham conhecimento sobre o que é condomínio e as implicações em morar em comunidade, isto ajudará na organização condominial.

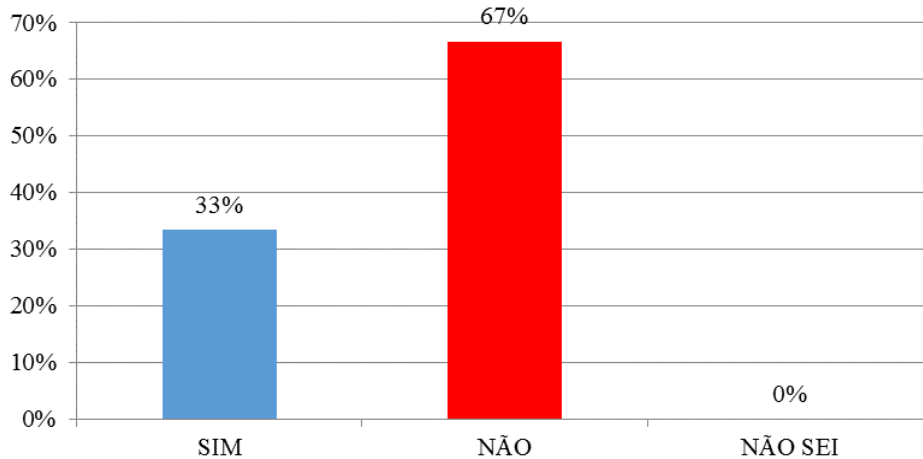
Gráfico 6 – Aplicação dos juros

Fonte: Elaboração própria, 2015.

O gráfico seis trata se o percentual dos juros e multa está de acordo com que rege a Lei nº 4.591/1964. Do total de entrevistados, 80% responderam não saber se os juros citados na convenção estão de acordo com o que a Lei, apenas 7% respondeu que a cláusula que trata dos juros e multas não é legal e 13% responderam que os juros em caso de inadimplência estão conforme a Lei.

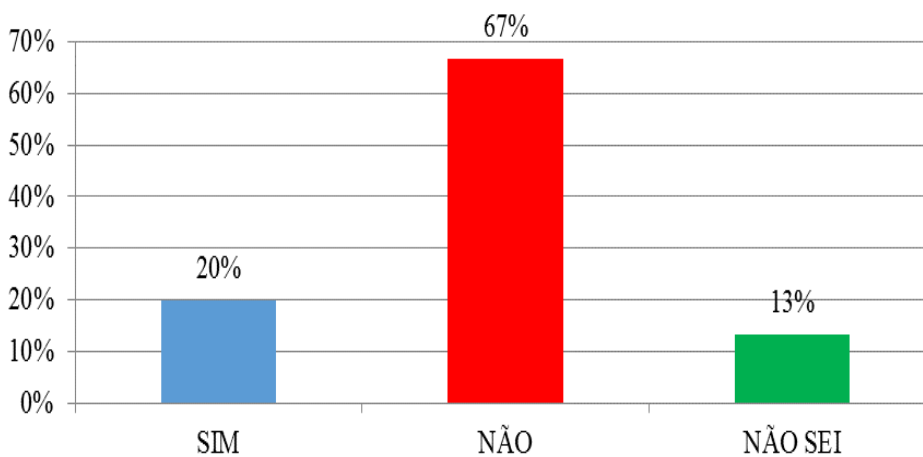
As respostas atribuídas neste caso estão em total conformidade com a realidade fática, tendo em vista que durante a entrevista e pelas primeiras respostas do questionário se percebeu que, de forma geral, não há conhecimento sequer do texto da convenção. Portanto, questões legais, como a estipulação dos juros, fogem completamente a consciência intelectual dos condôminos.

O condômino que não pagar a taxa de condomínio em dia, terá que pagar juros previsto na Convenção, ou se não estiverem previsto, será de 1% ao mês e multa de 2% sobre o débito como estipulou o Código civil de 2002. Logo, é imprescindível que conste na Convenção quais os percentuais a serem aplicados em caso de atraso da taxa condominial, pois caso contrário vai incentivar a inadimplência uma vez que a multa de 2% é praticamente irrisória quando calculada sobre o débito, o que acarretará transtornos para toda a comunidade condominial principalmente para os condôminos que pagam em dia sua cota condominial.

Gráfico 7 – Assembleia Geral Ordinária e a Extraordinária

Fonte: Elaboração própria, 2015.

Verifica-se no gráfico sete que 67% dos condôminos não sabe diferenciar os tipos de assembleias, apenas 33% responderam positivamente a essa questão, a assembleia geral ordinária deve ser obrigatoriamente realizada uma vez por ano e nela são tratados temas como prestação de contas do ano que passou, previsões para o próximo ano e eleições quando necessário. Já a assembleia extraordinária acontece para resolver problemas comuns que ocorre no dia a dia condominial como visto anteriormente na fundamentação teórica.

Gráfico 8 – O quórum necessário para registro ou alteração da convenção

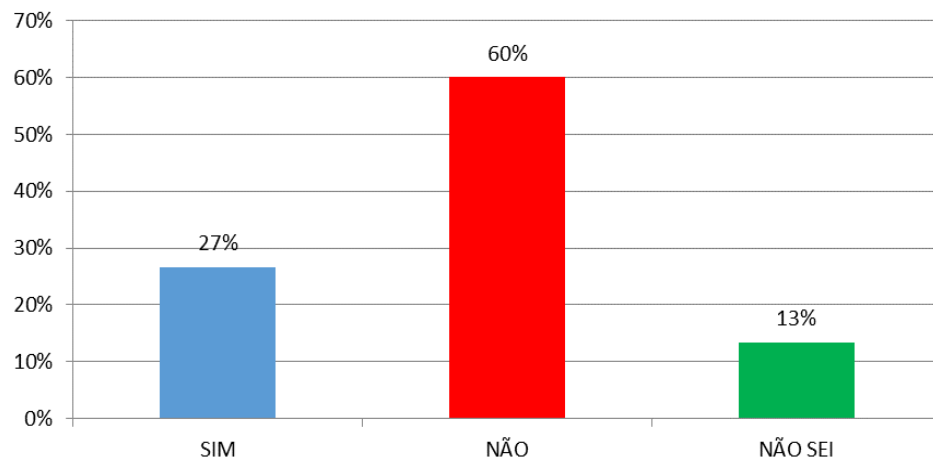
Fonte: Elaboração própria, 2015.

O gráfico oito mostra o resultado quanto ao quórum necessário para registrar ou alterar uma convenção de condomínio, 67% das pessoas responderam não ter ideia de quantas pessoas precisam votar em assembleia para alterar a convenção.

O fato de não se saber os requisitos, a exemplo do quorum, que devem ser atendidos para que haja alteração da convenção, significa que, em caso de conflitos nas normas estabelecidas, ou necessidade de suprir omissão, os condôminos não saberão como agir.

Isto refletirá uma forma de conduta pacífica, onde os condôminos não saberão quando e como devem exigir que o convívio seja de maneira harmoniosa.

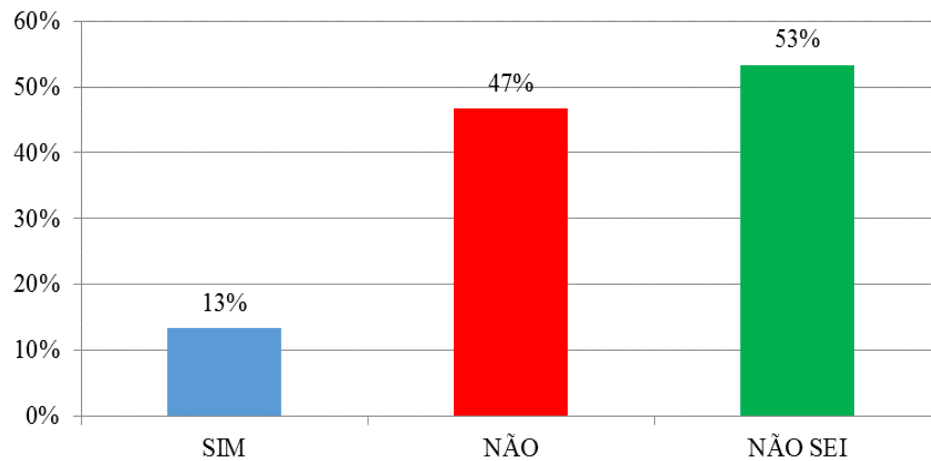
Gráfico 9 – Sanções impostas na Convenção



Fonte: Elaboração própria, 2015.

De acordo com gráfico nove 60% dos entrevistados responderam que na convenção de condomínio não estava descrito quais são as punições aos condôminos que não fazem o uso normal das unidades e áreas comuns, 27% relataram que sim e 13% disseram não saber se tal tema estava especificado na convenção.

Visto isto, é muito importante que a convenção traga no seu texto tais penalidades tanto para punir os infratores como também para intimidar os condôminos de praticá-las.

Gráfico 10 – Problema não regulamentado pela Convenção

Fonte: Elaboração própria, 2015.

Quanto ao fato de existir problemas no condomínio que não estavam descrito na convenção, 53% respondeu não saber, 47% disseram que não e 13% afirmaram que sim já aconteceram problemas não regulamentados pela convenção. O fato de a grande maioria dos condôminos entrevistados não conhecer a convenção, significa que jamais poderão identificar de forma incisiva, qualquer situação que deveria estar regulada pela convenção. Porém os que responderam positivamente exemplificaram o problema com animais domésticos, o qual realmente não estava devidamente esclarecido na Convenção de condomínio conforme Anexo.

A consequência disto é que de forma frequente, acontecem problemas que necessitariam, em tese, da intervenção de um órgão gestor, que tomaria as decisões baseadas no regimento interno e na convenção.

5.5 ASPECTOS CONCLUSIVOS

Pelo estudo e pesquisa desenvolvidos foi possível verificar de forma detalhada o conceito da convenção de condomínio e como esta deve ser desenvolvida, de modo que a mesma se apresente em perfeitas condições de estabelecer um elo de harmonia na comunidade condominial, solucionando os problemas que por ventura venham a ocorrer, precavendo demandas judiciais.

Considerando o objetivo de tornar a convenção efetiva, de maneira contundente se debateu quais os requisitos de validade devem ser atendidos para que constem em seu texto tudo que for necessário para torná-la completa.

O estudo apresentado se deu em razão da necessidade das Soluções Empreendimentos Imobiliários, oferecer, de forma técnica especializada, assessoria às construtoras no que tange a elaboração da convenção de condomínio. Em razão disto, para que não restassem lacunas que viessem a resultar conflitos entre os condôminos ou até mesmo demandas judiciais em face das construtoras, foi apresentada a importância de realização de um estudo prévio acerca do tema, que pudesse resultar na elaboração de uma convenção eficaz.

Com a pesquisa desenvolvida em condomínios localizados no bairro do Jardim Aeroporto, na Cidade de Bayeux, foi possível diagnosticar como os condôminos se comportam diante da utilização da convenção. Identificou-se que a maioria deles não se utiliza do documento, ou por não ter conhecimento ou por simplesmente ignorar sua existência.

Ressaltou-se, na problemática, questões referentes aos conflitos que chegam a resultar demandas judiciais em razão de lacunas existentes na convenção, o que se acredita ser proveniente da ausência do estudo das normas indispensáveis, que trazem em seus textos rolos taxativos de exigências a serem atendidas de forma precisa para que a convenção se torne regularmente válida. Da mesma forma, visualizou-se a solução de alguns problemas no que refere ao conflito de normas existentes entre o Código Civil e a Lei nº 4.591/1964, guiando-se pelas orientações jurisprudenciais dos mais variados Tribunais brasileiros que já se posicionaram acerca de várias matérias não reguladas pela convenção ou mesmo as que não estavam em acordo com a legislação pertinente.

A análise dos resultados obtidos no presente estudo acerca da eficácia da Convenção de condomínio para os moradores do bairro Jardim Aeroporto na cidade de Bayeux-PB, mostra através das respostas das dez questões elaboradas no questionário que a grande maioria dos condôminos desconhecem o direito que lhe assiste e que as relações condominiais se tornam mais complexas quando não se faz uso da legislação específica quando da elaboração da convenção do condomínio que regerá a vida de todos os respectivos condôminos.

Conclui-se, portanto, que se faz necessária a convocação de reuniões prévias às Assembleias para que sejam passadas aos condôminos todas as informações relativas à importância da convenção e a forma como a mesma deve ser colocada em prática tornando-a efetiva, mostrando que a convenção é responsável também por regular a convivência de todos através de uma gestão exercida pela figura do síndico, que terá, com apoio do regimento interno, a responsabilidade de administrar o edifício, contanto com a colaboração moral de todos e ainda com contribuições pecuniárias em cota proporcional para cada condômino, que

por sua vez, poderão e deverão exigir do administrador a prestação de contas e os benefícios oriundos de suas contribuições.

REFERÊNCIAS

AAKER, David A. **Administração Estratégica de Mercado**. 9ª ed. Porto Alegre: Bookman, 2012.

ALMEIDA, Deiseane Ruy da Rós. **Marketing para Micro e Pequenas Empresas**. 2013. Disponível em: <https://www.ead.sebrae.com.br/meu-espaco/biblioteca/19340>.

ASSAF NETO, Alexandre. **Curso de administração financeira**. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2014.

BERTHE, Alexandre: **A validade da convenção de condomínio**. Disponível em: <http://convencaodecondominio.com/2013/09/03/a-validade-da-convencao-de-condominio/#more-95> > Acesso em: 19 jun. 2015.

BRASIL: **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Poder Executivo, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/leis/L4591.htm. Acesso em: 16 de junho 2015.

BRASIL: **Lei nº 10.506, de 10 de janeiro de 2002**. Poder Executivo, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 16 jun. 2015.

BRASIL: **Lei nº 11.788, de 25 de setembro 2008**. Poder Executivo, Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111788.htm >. Acesso em: 27 de jun. 2015.

CUNHA, Ricardo Thomazinho da. **Direito de Defesa da Concorrência: MERCOSUL e União Europeia**. Barueri, São Paulo: Manole, 2003. Disponível em: https://books.google.com.br/books?id=qPVZedw3XdQC&pg=PA17&dq=conceito+de+concorr%C3%Aancia&hl=pt-BR&sa=X&ei=AUthVJ3eJ_SOsQTK14LQAQ#v=onepage&q=conceito%20de%20concorr%C3%Aancia&f=false

CURY, Antônio. **Organização e Métodos: Uma visão holística**, 7ª ed. São Paulo: Atlas, 2000.

FACHIN, Odília. **Fundamentos de metodologia**. 5ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

FERNANDES, Dâmaris Borges. **Condomínio Geral e Edifício**. Disponível em: <http://www.webartigos.com/artigos/condominio-geral-e-edificio/23984/>> Acesso em: 16 de Ago. 2015.

GURGEL, Floriano do Amaral. **Administração de Materiais e do Patrimônio**. São Paulo: Pioneira Thompson learning, 2004. Disponível em: <https://books.google.com.br/books?id=O8hFhrJ67A0C&pg=PA61&dq=fornecedores&hl=pt-BR&sa=X&ei=iWJuVMPdD4SjNt7RgpAD#v=onepage&q=fornecedores&f=false>>

IVANCEVICH, John M. **Gestão de Recursos Humanos**. 10ª ed. Porto Alegre: AMGH, 2008.

JUNQUEIRA, André Luiz. **Convenções de condomínios edifícios**. Disponível em: <<http://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/5247/Convencoes-de-condominios-edificios>> Acesso em: 19 jun. 2015.

KOTLER, Philip; PFOERSTSCH, Waldemar. **Gestão de Marcas em Mercados B2B**. Porto Alegre: Bookman, 2008.

LAKATOS, Maria Eva; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. 7ª ed. São Paulo: Atlas, 2010.

MARCOUSÉ, Ian. **Recursos Humanos – Série Processos Gerenciais**. 1ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio Edifício**. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

MEDEIROS, Valdecir. **Administração de condomínio**. Disponível em: <http://www.valdecicontabilidade.cnt.br/index.htm?http%3A//www.valdecicontabilidade.cnt.br/meus_servicos/condominio/adm_de_condominios.htm> Acesso em: 19 jun. 2015.

MENDES, Eloisa Oliveira. Medidas preventivas quanto a inadimplência na locação imobiliária. In: AUDY, J. L. N.; ANDRADE, G. K.; CIDRAL, A. **Fundamentos de sistema de informação** [recurso eletrônico]. Porto Alegre: Bookman, 2007.

NÓBREGA, Kleber. **Falando de Serviços: um guia para compreender e melhorar os serviços em empresas e organizações**. São Paulo: Atlas, 2013.

OLIVEIRA, Djalma de Pinho Rebouças e. **Sistemas, organização e métodos: uma abordagem gerencial.** São Paulo: Atlas, 2011.

PEINADO, Jurandir; REIS, Alexandre Graeml. **Administração da produção: operações industriais e de serviços.** Curitiba: UnicenP, 2007.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e incorporações.** 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

POZO, Hamilton. **Administração de recursos materiais e patrimoniais: uma abordagem logística.** 6ª ed. São Paulo: Atlas, 2010.

RODRIGUES, Kátia. **Como administrar um condomínio.** Disponível em: <<http://www.praiamaradm.com.br/Dicas.aspx?Cd=58>> Acesso em: 24 jun. 2015.

SANTIAGO, Emerson. **Raciocínio dedutível.** Disponível em: <http://www.infoescola.com/filosofia/raciocinio-dedutivo/> Acesso em 05 Set. 2015.

SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de Imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos.** 9 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

SILVA, Edna Lúcia da. **Metodologia da pesquisa e elaboração de dissertação.** 4. ed. Florianópolis: UFSC, 2005.

SOUZA, Agnaldo Celino de. **Condomínio em edifícios: manual do condômino: convenção, administração: modelos de atas e editais.** 5ª ed. São Paulo: Atlas, 2007.

TABOSA FILHO, Mário. **Gestão de Condomínio: direto ao assunto.** Brasília: Senac, 2011.

VALLE, José Ângelo. **40 Ferramentas e Técnicas de Gerenciamento.** 3ª ed. Rio de Janeiro: Brasport, 2007.

VIANA, Marco Aurélio S. **Manual do Condomínio Edifício - Arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil.** Rio de Janeiro. Forense, 2009.

ZEITHAML, Valerie. **Marketing de Serviços: A empresa com Foco no Cliente,** 6 ed. Porto Alegre: Amgh, 2014.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E
NBR 12.721 DE CASAS
RESIDENCIAIS DENOMINADAS
"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
POLLYANNA V" DE PROPRIEDADE
DA CONSTRUTORA POLLYANNA &
CONCEIÇÃO LTDA.

CONVENÇÃO DE CASAS RESIDENCIAIS denominada "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL POLLYANNA V", pertencente a CONSTRUTORA POLLYANNA & CONCEIÇÃO LTDA., localizadas a RUA PROJETADA - 08, QD 30, LT 06 - LOTEAMENTO AEROPORTO - BAYEUX - PB.

CAPÍTULO I DA FINALIDADE DOS PRÉDIOS

Art. 1º e Único - Os prédios residenciais destinam-se exclusivamente a fins residenciais, não podendo os condôminos dar à sua unidade de utilização a outros fins.

Para instrumento particular e com eficácia de escritura pública "Ex-vi," a CONSTRUTORA POLLYANNA & CONCEIÇÃO LTDA., nacionalidade brasileira, CNPJ nº 13.300.700/0001-43, situada na Av. Liberdade, nº 3119, sala 02, 1º andar, na cidade de BAYEUX / PB, CONSTRUTORA, no final assinado e na qualidade de Proprietária das Unidades Habitacionais, cuja construção inserida na Rua Projetada - 08 -LT 06 - QD 30, no Loteamento Aeroporto, conforme registro no cartório desta cidade, constituído de 04 Casas Residenciais Térreas com área total de terreno de 408,00 m² e com uma área de construção de 201,60 m² de uso privativo, e 110,10 m² de área de uso comum e garagem, possuindo cada unidade Residencial Autônoma uma vaga de garagem descoberta no recuo frontal, havendo Caixa d'água para uso individual, distribuídas da seguinte forma:

CASA 01 - CONSTITUÍDA DE: UM TERRAÇO, UMA SALA ÚNICA, DOIS QUARTOS SENDO UM SUÍTE, WC SOCIAL, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E UMA VAGA DE GARAGEM NO RECUO FRONTAL, COM 50,40 m² DE ÁREA CONSTRUÍDA, CORRESPONDENTE A UMA FRAÇÃO DE 25,00% DA ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 201,60 m² E OCUPANDO UMA COTA NO TERRENO DE 71,40m², DA ÁREA TOTAL DE 408,00m² CORRESPONDENTE A UMA FRAÇÃO DE 17,50% DA ÁREA TOTAL;

CASA 02 - CONSTITUÍDA DE: UM TERRAÇO, SALA ÚNICA, DOIS QUARTOS SENDO UM SUÍTE, WC SOCIAL, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E UMA VAGA DE GARAGEM NO RECUO FRONTAL, COM 50,40 m² DE ÁREA CONSTRUÍDA, CORRESPONDENTE A UMA FRAÇÃO DE 25,00% DA ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 201,60 m² E OCUPANDO UMA COTA NO TERRENO DE 71,40m², DA ÁREA TOTAL DE 408,00m² CORRESPONDENTE A UMA FRAÇÃO DE 17,50% DA ÁREA TOTAL;

CASA 03 - CONSTITUÍDA DE: UM TERRAÇO, SALA ÚNICA, DOIS QUARTOS SENDO UM SUÍTE, WC SOCIAL, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E UMA VAGA DE GARAGEM NO RECUO FRONTAL, COM 54,40 m² DE ÁREA CONSTRUÍDA, CORRESPONDENTE A UMA FRAÇÃO DE 25,00% DA ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 201,60 m² E OCUPANDO UMA COTA NO TERRENO DE

maia

71,40m², DA ÁREA TOTAL DE 408,00m² CORRESPONDENTE A UMA FRAÇÃO DE 17,50% DA ÁREA TOTAL;

CASA 04 - CONSTITUÍDA DE: UM TERRAÇO, SALA ÚNICA, DOIS QUARTOS SENDO UM SUÍTE, WC SOCIAL, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E UMA VAGA DE GARAGEM NO RECUO FRONTAL, COM 50,40 m² DE ÁREA CONSTRUÍDA, CORRESPONDENTE A UMA FRAÇÃO DE 25,00% DA ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 201,60 m² E OCUPANDO UMA COTA NO TERRENO DE 84,53m², DA ÁREA TOTAL DE 408,00m² CORRESPONDENTE A UMA FRAÇÃO DE 20,72% DA ÁREA TOTAL;

e que, institui a presente convenção de condomínio aos promitentes compradores, que deverão submeter-se a aderir, com a obrigação de respeitarem-na plenamente o que constitui condição e encargo da própria aquisição, nos termos seguintes.

CAPÍTULO II DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 1º - São direitos e deveres dos condôminos constantes do art. 4º da convenção dos Prédios Residenciais, entre outros direitos, o de usar e gozar das partes, desde que não perturbem o idêntico direito dos demais.

Art. 2º - Em benefício de tranquilidade e bem estar dos condôminos é proibido:

- a) Violar de qualquer forma a lei do silêncio, à noite ou de dia, pelo alto som, vozerio ou reuniões ruidosas;
- b) De servir a comunidade, prejudicando a limpeza e a higiene dos prédios com papéis, pontas de cigarro, casca de frutas, etc.

CAPÍTULO III DO USO DO ESTABELECIMENTO

Art. 1º - O recuo frontal dos prédios residenciais destina-se exclusivamente ao estacionamento dos condôminos.

Art. 2º - Serão observadas as seguintes normas:

- a) É proibida a realização de serviços mecânicos nos estacionamentos;

Marcos

- b) Cada unidade habitacional terá seu estacionamento no recuo frontal independentes;
- c) Não será permitido o estacionamento irregular que impeça o trânsito ou o correto posicionamento dos demais carros.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - O lixo será recolhido 01 (uma) vez ao dia, de 07:00 às 08:00 h. Os condôminos deverão acondicioná-los em sacos plásticos e colocá-los em local indicado pelo responsável para posterior remoção pela empresa de limpeza urbana.

Art. 2º - Fica eleito o foro da cidade de Bayeux - PB para quaisquer ações ou execuções decorrentes a aplicação de quaisquer de seus dispositivos.

Art. 3º - Os casos omissos nesta Convenção serão rígidos pela Lei nº 4591, de 16 de Dezembro de 1964 e legislação subsequente.

Art. 4º - Após seu registro, uma cópia desta convenção será distribuída a cada condômino e uma cópia será afixada no quadro de aviso, para constante conhecimento geral.

E, por todo exposto, estarem juntos e acordados no que se concerne aos direitos e obrigações constantes das cláusulas supramencionadas, assinam a presente Convenção, para que produza seus devidos efeitos de direito.

Bayeux, 12 de Dezembro de 2014.

Mário da Conceição Viana de Siqueira

Incorporador

Certifico e autenticação em <https://selogioficial.tpb.jus.br>
 An. 1366/2006 - Lei 11.221/2006
Santiago Pereira
 SERVICIO NOTARIAL E REGISTRAL Paraitiba - CEP. 58305-000
 Fone: (83) 3232-1786

- REGISTRO AUXILIAR 2015-000291 -
 Prenotado no Protocolo 1.1, sob No. 000502 e registrado
 no livro 3 0003, sob No. 000502 R-502.
 -PB, 26/04/2015 14:29:04
 Nely Santiago Pereira Feltosa - tabelita substituta
 EMOL:R\$ 11101,00 FAPPEN:R\$ 112,60 FEPJ:R\$ 123,00
 SELO DIGITAL: ABE56854-50VA
 Autenticado e registrado em <https://selogioficial.tpb.jus.br>

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO – TCC
PROFESSORA: Caroline Helena Limeira Pimentel Perrusi
ALUNA: Maria da Conceição Vieira da Silva

Tema: Convenção de Condomínio

Questionário

Nome: _____

Grau de Instrução: _____ Estado Civil _____ Renda _____

1) Você tem conhecimento da existência da Convenção de condomínio?

Sim Não Não Sei

2) Você leu a Convenção de condomínio?

Sim Não Não Sei

3) A Convenção de condomínio do seu prédio está registrada no cartório de registro de imóveis?

Sim Não Não Sei

4) O Regimento Interno veio integrado na Convenção de Condomínio?

Sim Não Não Sei

5) As formas de gestão de um condomínio edilício estão descritas na convenção?

Sim **Não** **Não Sei**

6) Na Convenção de condomínio do seu prédio está discriminado os juros e multa incidentes sobre o débito em caso de atraso no pagamento da taxa condominial?

Sim **Não** **Não Sei**

7) Você sabe diferenciar Assembleia geral ordinária da extraordinária?

Sim **Não** **Não Sei**

8) Você sabe qual o quórum necessário para registrar ou alterar a Convenção condominial?

Sim **Não** **Não Sei**

9) As sanções impostas aos condôminos estão dispostas na Convenção?

Sim **Não** **Não Sei**

10) Já ocorreram problemas no edifício que não estavam regulamentados pela Convenção?

Sim **Não** **Não Sei**