

Viver em Condomínio



ano I nº 02
Março/2003

SICON

Sindicato dos Condomínios Prediais do Litoral Paulista

» CÓDIGO CIVIL

Sicon esclarece dúvidas sobre nova legislação

Dois meses após a vigência do novo Código Civil, surgem cada vez mais dúvidas sobre as mudanças que afetam os condomínios. Na avaliação do presidente do Sicon, o advogado Rubens Moscatelli, as convenções condominiais registradas em cartório se sobrepõem à nova legislação, já que tratam de acordos entre as partes. "A nova legislação não revoga a anterior". O Sicon tira suas dúvidas sobre o tema:

MULTA E JUROS POR ATRASO

A lei 4591/64 previa multa até 20% para o atraso no pagamento da cota condominial. A nova lei define o percentual máximo de 2%. A lei 4591/64 estabelecia juros moratórios máximos mensais de 1% ao mês, e agora eles podem ser superiores a isso. Se não houver previsão na Convenção, serão de 12% ao ano.

Dúvida: E se a convenção do prédio determinar 20% de multa?

Resposta: Ela predomina sobre a lei, pois a nova legislação não revoga a anterior. A intenção da nova lei é se igualar ao Código do Consumidor (multa de 2%), mas a relação no condomínio é de propriedade e não de consumo.

GARAGEM

O condômino pode alugar a vaga a quem não mora no condomínio, ao contrário do que ocorria antes.



Ao alugar a garagem, deve-se dar preferência aos moradores? **SIM**



Para alugar, é preciso ser proprietário? **SIM**

COMPORTAMENTO ANTI-SOCIAL

Condômino que tenha, *r e i t e r a d a m e n t e*, comportamento anti-social, poderá ser multado em até dez vezes o valor da taxa condominial. Antes, a lei não definia valores da multa.

Dúvida: Como definir o que é comportamento anti-social?

Resposta: Cada convenção deve determinar isso.

SÍNDICO

Pode ser destituído pela maioria dos condôminos na assembléia (50% mais um). Antes, só por 2/3 de todos os condôminos. Agora o síndico não precisa ser morador do condomínio.

Dúvida: O síndico contratado é o responsável legal pelo condomínio?

Resposta: Sim, se a convenção determinar. Caso contrário, os condôminos são os responsáveis.

» RECADADO

14 anos de sindicato!

Em seus 14 anos de existência, o Sicon comemora o fato de cada vez mais poder contribuir para que síndicos e condôminos conheçam seus direitos e deveres. Agradecemos a participação efetiva da nossa categoria econômica, pois isso nos permite prestar melhores serviços à sociedade. Também agradecemos à imprensa, sempre aberta a discutir temas da vida em condomínio.

Mas, agradecemos, sobretudo, à fundadora do Sicon, Leny Natividade de Reis. Falecida em dezembro, dedicou até os últimos dias de sua vida à entidade. A nós muito nos orgulha dar prosseguimento a um trabalho tão nobre e útil à sociedade.

Rubens Moscatelli,
presidente do Sicon

Benefícios do Sicon

Com sua participação e o pagamento regular de mensalidades e contribuições, o Sicon pode fazer muito por você. Agende o seu horário para ser atendido. Veja as vantagens de se associar:

🏠 Atendimento jurídico

🏠 Orientação sobre direitos e deveres dos condôminos e dos síndicos

🏠 Orientação sobre como realizar assembleias, redigir convenções, atas, prestação de contas, eleições para síndicos, montagem do conselho fiscal, de regimentos internos, editais de convocação e previsão orçamentária.

🏠 Cobrança de inadimplentes.



Conheça nossa sede e delegacias:

Santos: Rua Bolívar, 201, Boqueirão

☎ Telefax: 3234-2228

Praia Grande

Av. Pres. Kennedy, 5957 - Vila Tupã

☎ 3494-3341 - Telefax: 3494-3653

Guarujá

Rua Mário Ribeiro, 509, Centro

☎ Telefax: 3355-4436

Sugestões e dúvidas, ligue 9764-7893 ou 3223-9423. Jornalista responsável: Márcia Costa

✉ Sicon - Rua Bolívar, 201 - Boqueirão - Santos - CEP 11045-360 - ☎ 3234-2228

Ação em prol de empregados e condomínios da região

O presidente do Sicon, Rubens Moscatelli, e o presidente do Sindicato dos Trabalhadores em Edifícios, Pedro Francisco de Siqueira, enviaram um documento para o Grupo Pão-de-Açúcar cobrando providências para normalizar o fornecimento do vale de alimentação. Com a troca do vale de papel pelo cartão eletrônico, a empresa decidiu prestar o serviço apenas para condomínios geridos por administradoras ou que tenham razão social para receber nota fiscal.

A medida desrespeita a portaria do

Ministério do Trabalho sobre o Programa de Alimentação do Trabalhador (PAT). Ela determina até o descredenciamento da instituição no caso de utilização de intermediários para a concessão do benefício, por contrariar a finalidade do PAT.

Em Santos, São Vicente e Cubatão não é permitido o pagamento do benefício através de entrega de produtos, conforme determina a cláusula 22, parágrafo 2º, da Convenção Coletiva de Trabalho 2001/2003. Não é permitida em nenhuma

hipótese o pagamento do benefício em dinheiro.

“A emissão de nota fiscal em nome dos condomínios é essencial para o controle de gastos e nos aspectos fiscal e trabalhista. Se não tivermos resposta, vamos recorrer ao Ministério Público e ao Ministério do Trabalho”, informa Moscatelli.

Outro problema causado pela mudança é a demora do recebimento dos cartões, que costumam chegar com até 15 dias de atraso às mãos dos trabalhadores.

Seminário e programa contra a fome estão na pauta do mês



Seminário - O Sicon vai promover no dia 31 de março, das 19h30 às 22h30, um seminário gratuito sobre as repercussões do novo Código Civil nos condomínios. Os participantes poderão tirar suas dúvidas sobre o tema. O evento será na sede da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB)/Santos, no centro da cidade, e é dirigido a síndicos, administradores e demais interessados. Inscrições no Sicon ou no local.



Cidadania- A partir de um convênio assinado em março com o Sesc/Santos, o sindicato vai se unir ao Programa Mesa Santos, que pretende envolver condomínios da cidade. Pela primeira vez na região, além de produtos perecíveis, também serão recolhidos alimentos não-perecíveis para doação aos carentes. Os associados serão informados sobre como participar.

Programa Viver em Condomínio

Reformulado, o programa traz muitas novidades em março

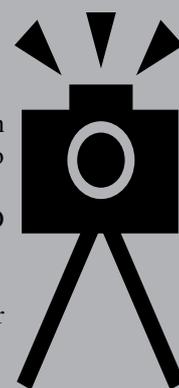
VEJA OS TEMAS E TIRE SUAS DÚVIDAS:

Código Civil: Dois meses após a implantação do novo Código Civil, quais são as principais contradições? O Sicon participou de um seminário para discutir o tema. E mais: advogados, administradores e síndicos dão sua opinião sobre o assunto.

O síndico e as mudanças na função: Qual a diferença entre síndico contratado ou profissional e administrador? O síndico contratado é legalmente responsável pelo condomínio?

Assembléias: O que muda com o novo código? Os cuidados na preparação da convocação e da ata.

Administração de condomínios: Como escolher a melhor empresa? O chefe do Cidoc dá as dicas sobre como fazer um contrato com segurança.



TV Santa Cecília Inédito: sexta-feira - 14h45 Reprise: terça-feira, 20h45, e quarta-feira, às 22h00

N@vegue pelo novo site do Sicon

O que fazer quando se tem um vizinho barulhento? Como preparar uma ata? O novo site do Sicon foi reformulado de forma a responder a várias outras questões. O internauta poderá enviar sua dúvida ao sindicato pelo e-mail sicon@sicon.org.br.

O site conta com notícias atualizadas, facilitando a vida do condômino que quer ser informado sobre as novidades na vida

condomínial. Uma seção de perguntas e respostas está sendo elaborada continuamente, para se prestar assessoria jurídica e administrativa ao internauta. Há também informações sobre conferências, palestras e outros eventos, com temas que procuram levar conhecimento à comunidade condomínial, principalmente sobre legislação.

Quem desejar pode se cadastrar no site e receber periodicamente o jornal eletrônico do sindicato. Também será possível opinar sobre os temas do programa Viver em Condomínio, veiculado semanalmente na TV Santa Cecília e produzido pelo Sicon. “Dependendo do tema, o internauta poderá até participar do programa”, lembra o presidente do Sicon, Rubens Moscatelli.