**ANEXOS**

*Informações complementares e modelos de documentos úteis para o dia a dia condominial*

1. **Contrato de Prestação de Serviços**

Referente ao item “7.1 Contrato de Administração”

|  |
| --- |
| **CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**Pelo presente instrumento particular de prestação de serviços e na melhor forma de direito, têm justo, contratado e aceito:* de um lado o **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, inscrito no CNPJ ..................., situado a XXXXXXXX, XXXXXX – São Paulo – SP – 0XXXX-0XX por seu representante legal abaixo assinado, de ora em diante chamado simplesmente **CONTRATANTE**; e
* de outro lado, em sua razão social denominada **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, conhecida em seu nome fantasia por **XXXXXXX**, inscrita no CNPJ XXXXXXXXXXXXX, estabelecida à XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXX- XXXXXXXX – XXXXXXX-XX – XXXXXXXXX, por seu representante legal **XXXXXXX XXXXXX** brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG-SSP/SP nº XXXXXXXXXXXX, inscrito no CPF/MF nº XXXXXXXXXXXXX, de ora em diante chamada simplesmente de **CONTRATADA**;

DO OBJETO1.1. O presente contrato tem por objetivo a prestação de serviços de sindicância, ocupando a função de Síndico Profissional do Condomínio da **CONTRATANTE**.DOS SERVIÇOS CONTRATADOS2.1. Os serviços prestados pela **CONTRATADA** ao **CONTRATANTE**, basicamente, de acordo com o artigo 1.348 do Código Civil, onde constam as competências do síndico, são:1. convocar a assembleia dos condôminos;
2. representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
3. dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
4. cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
5. diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
6. elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
7. cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
8. prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
9. realizar o seguro da edificação;
10. praticar todos os atos que lhe atribuem a legislação vigente, a Convenção Condominial, o Regulamento Interno do Condomínio e demais normas em vigor ou que entrarem em vigor durante o período de vigência deste contrato.

Parágrafo único. Funcionarão o Conselho e Subsíndico do CONTRATANTE como órgãos consultivos da CONTRATADA, para assessorá-la na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, de acordo com suas atribuições específicas definidas na convenção do condomínio.2.2. Revisão e Vistoria PredialDurante o período de sua gestão, a CONTRATADA se obriga a visitar o Condomínio na periodicidade estabelecida neste contrato, para que seja assegurada a reestruturação que contempla:1. revisão de toda área de pessoal, contemplando horários, horas extras, benefícios, contratos com terceiros, NR5, NR7, NR9, PPP, seguro de vida dos funcionários, EPIs, etc., revisão das rotinas de trabalho e implantação de lista de atividades e revisões para os funcionários;
2. revisão das certidões negativas de INSS, Receita Federal e FGTS do Condomínio e dos prestadores com mão de obra alocada no Condomínio;
3. revisão da documentação (pastas) dos últimos três meses;
4. revisão de todos os itens legais e de segurança;
5. revisão Predial (check-up completo do edifício);
6. revisão de estoque de materiais;
7. avaliação do sistema de segurança vigente;
8. avaliação do cadastro de condôminos e moradores.

2.3. Reunião com o Corpo DiretivoSerão agendadas de comum acordo com os membros do Conselho Consultivo reuniões periódicas, com o objetivo de deliberar sobre as questões relativas ao pessoal, manutenção, consumo da edificação e outros assuntos de interesse do Condomínio.2.4. Prestação de Contas MensaisAs pastas relativas às prestações de contas deverão ser revisadas mensalmente pelo Síndico e, dentro do mês imediatamente após o fechamento, revisadas pelo Conselho Consultivo e devolvidas à administradora para responder a possíveis pendências e, na ausência destas, ser devidamente arquivada.2.5. Das Assembleias Gerais1. A **CONTRATADA** se obriga a providenciar as convocações das Assembleias Gerais de Condôminos do **CONTRATANTE** dentro do prazo estabelecido na Convenção Condominial.
2. Nas Assembleias Gerais, a **CONTRATADA** se obriga a estar presente, salvo por motivo justificado previamente que impeça a sua presença.
3. A **CONTRATADA** deve acompanhar as providências para a realização das Assembleias junto a Administradora do **CONTRATANTE**, bem como a distribuição de Editais de Convocação e das Atas.

2.6. No que tange à autonomia financeira da **CONTRATADA**, fica estabelecido:1. A autonomia financeira da **CONTRATADA** está **vinculada aos pagamentos das despesas cotidianas do Condomínio**, tais como salários, mão de obra terceirizada, encargos, impostos, tarifas públicas, materiais de limpeza e expediente, pagamento das empresas de manutenção e conservação e respectivas peças e equipamentos, correio, xerox, etc., sintetizando **toda e qualquer despesa necessária à manutenção do funcionamento do Condomínio Contratante.**
2. As arrecadações extraordinárias (Fundo de Obras) e aplicações financeiras só poderão ser utilizadas/movimentadas com autorização prévia, escrita e assinada pelo conselho ou pela assembleia.
3. A **CONTRATADA** se obriga a respeitar os limites orçamentários aprovados pelos Condôminos para cada exercício, comunicando ao Conselho do **CONTRATANTE**, por escrito, sobre toda a despesa extraordinária e/ou emergencial.

2.7. Além dessas competências, ficam acordadas também as seguintes atribuições:1. atuar como responsável pela gestão do dia a dia e avaliadora das práticas e políticas edilícias do Condomínio, bem como sua regularidade frente aos órgãos da Administração Pública direta ou indireta;
2. realizar **XX visitas semanais,** com carga horária semanal de X horas em dia fixo estabelecido, para acompanhamento dos trabalhos do zelador, da equipe de funcionários, despachar os documentos à administradora e vistoriar as dependências do condomínio, visando solucionar os problemas.
3. realizar **01 reunião mensal** com o conselho e/ou moradores que queiram participar;
4. assessorar na gestão dos recursos de forma dinâmica e eficiente de acordo com a demanda dos serviços, permitindo melhorias na infraestrutura e na prestação de serviços existentes no Condomínio, assim como na geração de recursos financeiros.

DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO3.1. Em razão dos serviços, objeto deste instrumento, a **CONTRATANTE** se obriga a pagar à **CONTRATADA** o valor de **R$XXXXXX,00** (XXX mil e XXXX Reais), que deverá ser paga todo dia 10 (dez) de cada mês, mediante apresentação de Nota Fiscal, através de boleto que deverá ser enviado com 10 (dez) dias de antecedência em relação ao vencimento.3.2. O valor mensal será reajustado anualmente pelo índice IGPM, sendo que na falta do mesmo será escolhido outro de comum acordo entre as partes.3.3. A **CONTRATADA** se obriga a mensalmente enviar Nota Fiscal de serviços para a quitação dos honorários.3.4. As despesas decorrentes da administração condominial (xerox, correio, estacionamentos, pagamentos de pequenas despesas de consumo, entre outras) serão reembolsadas pelo CONTRATANTE à CONTRATADA, desde que devidamente justificada e comprovada sua natureza.3.5. Sobre os honorários pagos em atraso incidirá multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês, calculados pro rata die sobre o débito.4 DA VIGÊNCIA4.1. O prazo de duração do presente contrato é indeterminado, passando a vigorar a partir de **xx/xx/20xx**, e poderá ser rescindido pelas partes a qualquer tempo, mediante aviso prévio, com antecedência mínima de 30 dias.4.2. Em caso de destituição, devidamente prevista no art. 1.349 do Código Civil, a **CONTRATADA** fica dispensada do aviso prévio, sendo a **CONTRATANTE** dispensada do pagamento do mesmo.5 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS5.1. A **CONTRATADA** se responsabiliza pelos danos que possa eventualmente ocasionar aos bens pertencentes ao CONTRATANTE, desde que ocorra de forma dolosa. 5.2. As partes convencionam que nenhum tributo, taxa ou imposto será de responsabilidade da **CONTRATADA**, seja a que título for contraído antes, durante ou após o fim do presente acordo.5.3. As partes convencionam ainda que o presente Contrato exclui a possibilidade de existência de vínculo empregatício, sendo a **CONTRATADA** uma prestadora de serviços.1. A tolerância de uma das partes para com a outra no cumprimento de qualquer das obrigações assumidas neste contrato será mera liberalidade, não implicando em novação ou renúncia a qualquer direito.
2. Toda e qualquer alteração contratual deverá ser realizada por meio de Termo Aditivo assinado pelas partes contratantes, o qual fará parte integrante do presente contrato.
3. Os tributos e contribuições previdenciárias que sejam devidos, direta ou indiretamente, pelas partes, em virtude deste, serão de exclusiva responsabilidade do contribuinte, assim definido na legislação tributária e previdenciária.
4. Durante e após a vigência deste contrato, quaisquer informações confidenciais do CONTRATANTE a que a CONTRATADA tenha acesso deverão ser mantidas em sigilo, ressalvados os casos em que o fornecimento dessas informações confidenciais seja exigido por lei ou qualquer determinação judicial aplicável. Para os fins da presente cláusula, entender-se-á por "informações confidenciais" todo e qualquer documento e/ou informação de natureza sigilosa, divulgado de que forma for pelo CONTRATANTE à CONTRATADA, antes, durante ou após a presente data. A CONTRATADA compromete-se a utilizar as informações confidenciais exclusivamente para o fiel cumprimento das obrigações a ela atinentes nos termos do presente contrato, sendo expressamente vedada a sua utilização para qualquer outro fim, sob pena da CONTRATADA responder civil e criminalmente por danos decorrentes da infração aos termos desta.

6 DO FORO6.1. Fica eleito o Foro da Comarca xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx como competente para dirimir as questões oriundas do presente contrato.E, por estarem de acordo, assinam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma, perante as testemunhas abaixo.Cidade, dia e mês, ano COND. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX COND. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Subsíndico - RG: Conselheiro - RG: Nome: Nome:  COND. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX COND. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Conselheiro - RG: Conselheiro - RG: Nome: Nome:Síndico Profissional XXXXXXXXXXXXXXXNome: RG/CNPJ: |

1. **Procuração**

Referente ao item “8. Procurações”

**PROCURAÇÃO**

OUTORGANTE: (nome do proprietário, nacionalidade, estado civil, profissão, CPF, RG, endereço residencial).

OUTORGADO: (nome do representante, nacionalidade, estado civil, profissão, CPF, RG, endereço residencial).

Pelo presente instrumento particular de procuração e pela melhor forma de direito, o outorgante constitui e nomeia seu bastante procurador o outorgado, para o fim especial de representá-lo na assembleia geral ordinária de condôminos XXXXXXXXXX, podendo dito procurador debater todas as matérias constantes da ordem do dia, impugnar o debate e a votação de matérias estranhas a essa ordem do dia; examinar documentos e contas, aceitá-los ou impugná-los, votar na escolha de síndico, subsíndico, representantes e conselho fiscal; concordar ou não com a realização de obras e dos orçamentos propostos, assim como quanto à definição da cota de condomínio; constituir advogado com os necessários poderes e praticar todos os atos necessários para o cumprimento deste mandato, que dará tudo por bom e valioso.

Cidade, dia e mês, ano

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Outorgante (nome do proprietário)

1. **Exemplos de quórum de votação**

Referente ao item “9.7 Quórum de votação em assembleia”

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Deliberação** | **Quórum** | **OBSERVAÇÕES** |
| Alterar a convenção | 2/3 dos condôminos | Art. 1.351 |
| Alterar o regimento interno | Maioria simples | Salvo disposição em contrário na convenção. |
| Alterar a fachada | Unanimidade |  |
| Ar-condicionado | a) Maioria simples (desde que sem previsão na convenção e não altere a fachada, por exemplo colocado na varanda).b) Se proibido na convenção, é necessário alterar o instrumento por 2/3 dos condôminos.c) Se alterar a fachada, unanimidade. | A questão do ar-condicionado deve levar em conta a estrutura elétrica do prédio. É necessário laudo de engenheiro elétrico antes de apreciação em assembleia. |
| Fechamento de sacada | Maioria simples | Desde que padronizado pelo prédio, com vidros incolores e caixilhos iguais a todos que realizarem o fechamento. A questão da aprovação da assembleia não exime o cumprimento da legislação municipal do código de obras. É necessário ainda autorização da construtora ou laudo de engenheiro civil para constatar que o peso não afetará a estrutura. |
| Obras necessárias – têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore | Maioria simples, podem ocorrer e serem ratificadas depois se a urgência justificar. Art. 1.341 §§ 1º e 2º | Exemplo: Manutenções, reparos etc. |
| Obras úteis – aumentam ou facilitam o uso | Maioria dos condôminos (50% mais um do todo). Art. 1.341, inciso II, do Código Civil | Exemplo: Implantação e medição de água individual etc. |
| Obras voluptuárias –não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor | 2/3 dos condôminos. Art. 1.341, inciso I, do Código Civil | Exemplo: Reforma do salão de festas para deixar o espaço mais bonito. |
| Aquisições | Maioria simples | Compra de equipamentos de segurança. |
| Obras em áreas comuns em acréscimo as já existentes | 2/3 dos condôminos. Art. 1.342 do Código Civil | Desde que não prejudique os demais condôminos. |
| Construção de outro pavimento | Unanimidade dos condôminos. Art. 1.343 do Código Civil |  |
| Pintura do prédio | a) Maioria simplesb) Unanimidade | a) Desde que mantendo as cores originais.b) Mudança de cor. |
| Troca do portão | a) Maioria simplesb) Unanimidade | a) Quando necessário, e desde que mantendo o modelo, cor, material mais moderno.b) Alteração de cor, concepção. |
| Colocação de antena no topo do prédio | Unanimidade | Altera a destinação. Existe divergência de entendimento na doutrina. |
| Locação da casa do zelador | 1. Unanimidade
2. 2/3
 | a) Se for para alterar a destinação.b) Manutenção da destinação. Existe divergência de entendimento na doutrina. |
| Individualização de água | 50% mais um da massa. Art. 1.341, inciso II. | Obra útil |
| Manutenções | Maioria simples. Art. 1.348, inciso V, do Código Civil |  |
| Assessoria esportiva | Maioria simples | O rateio deve ser conforme fração ideal ou *pay per use.* |
| Destinar espaço em área comum para finalidade diversa | Unanimidade Art. 1.351 do Código Civil |  |
| Portaria virtual | Maioria simples | Desde que não tenha a necessidade de obras físicas, e tão somente aquisição de equipamentos e adequações. |
| Gerador | 50% mais um da massa. Art. 1.341, inciso II | Obra útil |

1. **Comunicado sobre realização de obras**

Referente ao item “12 Obras nos apartamentos”

|  |
| --- |
| Cidade, \_\_\_\_ de\_\_\_\_\_\_\_\_ de\_\_\_\_\_**COMUNICADO****ANTES DE REALIZAR OBRAS NO INTERIOR DE SUA UNIDADE, LEIA ATENTAMENTE** Prezados Condôminos,A realização de obras no interior de unidades na maioria das vezes depende de alvará a ser emitido pela prefeitura municipal, salvo pequenas reformas, desde que não sejam alteradas as condições pré-aprovadas, tais como a troca de piso, pinturas, troca de louças, para as quais não existe a necessidade de alvará.Quanto às demais, é necessário um responsável técnico (engenheiro/arquiteto) que assine a responsabilidade pelo projeto modificativo e obtenha a respectiva autorização para a realização da obra perante a prefeitura municipal (alvará).Independente das medidas perante a municipalidade, e em atendimento à ABNT 16.280/2014, em vigência desde 18 de abril de 2014, solicitamos que antes de iniciar uma obra remeta aos cuidados do síndico o requerimento autuado ou alvará juntamente com a planta e o projeto modificativo devidamente assinado por engenheiro responsável precedido do cálculo estrutural, o ART, o memorial descritivo e o cronograma de execução.Posteriormente ao envio dos documentos, dentro de \_\_\_\_ dias o síndico responderá, após análise técnica, justificando sua decisão (aprovado, aprovado com ressalvas ou rejeitando). Lembramos que a não obtenção de autorização perante a municipalidade bem como a falta de autorização do Condomínio tornam a obra irregular e poderão colocar em risco a segurança dos demais condôminos, podendo ser objeto de medidas necessárias para impedir a sua continuidade.Contamos com sua compreensão.Atenciosamente,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Síndico do condomínio XXX |

1. **Termo de entrega de imagens**

Referente ao item “15 Gravação de circuito fechado de televisão (CFTV)”

|  |
| --- |
| **TERMO DE CONFIDENCIALIDADE E SIGILO DE ENTREGA DE IMAGEM**Eu,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nacionalidade \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, estado civil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, profissão\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, portador da cédula de identidade RG nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, residente e domiciliado(a) à \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, abaixo firmado(a), assumo o compromisso de manter confidencialidade e sigilo sobre todas as informações obtidas por meio do recebimento da GRAVAÇÃO DE VÍDEO realizada no dia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ proveniente do circuito interno do sistema de segurança, que recebi de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.Por este termo de confidencialidade e sigilo comprometo-me:1. A não utilizar as informações confidenciais a que tiver acesso, para gerar benefício próprio exclusivo e/ou unilateral, presente ou futuro, ou para o uso de terceiros, inclusive para divulgação em qualquer tipo de mídia (por exemplo, Facebook, Instagram, TV, jornais, WhatsApp, Youtube, LinkedIn, entre outros) podendo somente utilizá-las em processo civil e/ou criminal;2. A não efetuar nenhuma cópia da documentação confidencial a que tiver acesso;3. A não repassar o conhecimento das informações confidenciais a terceiros, responsabilizando-me por todas as pessoas que vierem a ter acesso às informações, por seu intermédio, e obrigando-me, assim, a ressarcir o CONDOMÍNIO na ocorrência de qualquer dano e/ou prejuízo oriundo de uma eventual quebra de sigilo das informações fornecidas.Neste Termo, as seguintes expressões serão assim definidas:Informação Confidencial significará toda informação revelada através dos vídeos fornecidos, captados pelo sistema de segurança interno do Condomínio, bem como informações a respeito do sistema de segurança interno do condomínio, sob a forma escrita, verbal ou por quaisquer outros meios.A vigência da obrigação de confidencialidade e sigilo, assumida pela minha pessoa por meio deste termo, terá validade enquanto a informação não for tornada de conhecimento público pela autoridade judicial.Pelo não cumprimento do presente Termo de Confidencialidade e Sigilo, fica o abaixo assinado ciente de todas as sanções judiciais que poderão advir.(Cidade), \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Solicitante:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)Testemunhas\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_RG/CPF RG/CPF |

1. Exemplos de alteração de fachada

Referente ao item “39.2 Cuidados com alteração de fachadas em condomínios”

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Modificação** | **É PERMITIDO:** | **NÃO É PERMITIDO:** |
| Fechamento de sacada com vidros | Com vidros incolores. | Inserir caixilhos é considerado alteração de fachada. |
| Remoção da porta e caixilhos entre sacada e a sala | Quando não quebrar a harmonia estética do prédio. Questão ainda traz divergência de entendimento. | Remoção da parede. |
| Pintura da fachada | Sem modificar a cor, e a cada 5 anos (Lei Mun. 10.518/98). Necessidade de aprovação em assembleia por maioria simples. | Mudar a cor da fachada, salvo com aprovação unânime dos condôminos. |
| Toldo | - - - | Não é permitido. |
| Persianas na sacada | Deve seguir padrão aprovado em assembleia por maioria simples. | Sem padronização da assembleia. |
| Modificar a cor, piso e forro de gesso na sacada | - - - | Não é permitido. |
| Redes de proteção | Deve seguir padrão aprovado em assembleia por maioria simples. | Sem padronização da assembleia. |
| Ar condicionado | Quando previsto na convenção. | Sem previsão na convenção. No caso de proibição a convenção pode ser alterada por 2/3 dos condôminos. |