

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO  
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS  
DEPARTAMENTO DE TURISMO E HOTELARIA

**ELIZIANE SERRA SARAIVA**

**ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL COMO NICHOS DE MERCADO  
PARA O PROFISSIONAL HOTELEIRO**

São Luís - MA  
2017

**ELIZIANE SERRA SARAIVA**

**ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL COMO NICHOS DE MERCADO  
PARA O PROFISSIONAL HOTELEIRO**

Monografia apresentada ao Curso de Bacharelado em Hotelaria da Universidade Federal do Maranhão - UFMA, como requisito final para obtenção do grau de Bacharel em Hotelaria.

Orientador: Prof. Me. Davi Alysson da Cruz Andrade.

São Luís – MA  
2017

**Eliziane Serra Saraiva**

**ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL COMO NICHOS DE MERCADO  
PARA O PROFISSIONAL HOTELEIRO**

**Data da defesa: \_\_/\_\_/\_\_**

**Resultado: \_\_\_\_\_**

**BANCA EXAMINADORA:**

---

**Prof. Me. Davi Alysson da Cruz Andrade - Orientador**

---

**Prof.<sup>a</sup> Ma. Ana Letícia Burity**

---

**Prof. Me. Jonilson Costa Correia**

## **Dedicatória**

Ao meu pai (*in memoriam*), que é o maior exemplo de superação que tive, a minha mãe e a minha avó, minhas maiores incentivadoras.

*“O mundo está nas mãos daqueles que tem  
coragem de sonhar e correr o risco de viver  
seus sonhos”.*

**Paulo Coelho.**

## AGRADECIMENTOS

Não há como começar um agradecimento sem antes lembrar Daquele que torna tudo possível mesmo nas horas mais difíceis. Agradeço então primeiramente a Deus por ter me concedido a graça de chegar aonde cheguei, por ter me dado força, saúde e coragem para continuar nos diversos momentos em que pensei desistir.

Ao meu pai, que infelizmente não estará mais como pessoa física vendo um sonho se tornar realidade, mas que muitas vezes, com sua história de vida e seu exemplo de superação, me ensinou valiosas lições das quais levarei para resto da vida.

A minha mãe e minha avó, por sempre acreditar em mim, mesmo quando eu mesma deixei de acreditar, por estarem sempre me apoiando e me incentivando e principalmente por estarem torcendo por mim. A todos os meus irmãos, em especial a Patrícia Santos, por todo apoio que tens me dado. Em geral, a todos os meus familiares que de forma direta ou indiretamente participaram desta conquista.

Agradecer à melhor turma, 2012.1, por tudo que vivemos juntos ao longo desses anos, as conquistas, as decepções, os momentos bons e ruins que contribuíram para a nossa formação, e que nos tornarão grandes profissionais da Hotelaria.

Em especial, a aqueles que sempre estiveram ao meu lado, tanto nos bons quanto nos maus momentos, como a Kerliane Pinto e a Renata Vieira, que junto a mim, formamos um trio de amizade que levarei para resto da vida. Estas que se tornaram para mim verdadeiras irmãs de mães diferentes.

Ao meu grupo de estudos “Five que cola”, que se tornaram verdadeiros amigos nos mais diversos momentos da minha vida. Nós brincamos juntos, nos divertimos juntos, sofremos juntos e no final, o que restou foi à cumplicidade que um grupo de estudo nos proporcionou.

Não poderia esquecer também da Fabrícia Aires que estive ao meu lado me apoiando em um dos momentos mais difíceis da minha vida, me ajudou sem objeções e sem cobranças, e ao Seba Oliveira, pelo apoio, amizade e companhia. Pessoas que conheci ao longo do curso e que conquistaram minha afeição e amizade.

Agradeço imensamente ao meu orientador Davi Andrade que, mesmo sem saber, despertou em mim o interesse de permanecer no curso desde o começo, apesar de ter sido meu

professor por pouco tempo. Sua paixão pelo curso serve de grande incentivo aos alunos, exemplo que muitos professores devem seguir.

Agradeço também a então coordenadora do curso Ana Letícia Burity, por ter aberto as portas da coordenação, exercendo o verdadeiro sentido da Hospitalidade, acolhendo e orientando os alunos. Agradeço pelos conselhos, dicas, broncas e sem tanta importância assim, pelos cafés, biscoitos, chocolates e filmes.

Por fim, agradeço também a esta instituição, por ter me proporcionado tudo o que vivi durante estes cinco anos, pelos ensinamentos, pelas pessoas que me permitiu conhecer, pelas angústias, pelas vitórias. Por momentos bons e outros não tão bons assim, mais que farão de mim uma profissional dedicada. Levo comigo a certeza de que, todos os tombos e tropeços, todas as pedras e dificuldades que encontrei nesse caminho, servirão para que eu construa minha fortaleza no futuro.

## RESUMO

Com o avanço da construção civil, os empreendimentos condominiais tornaram-se cada vez maiores e mais complexos de serem administrados, uma vez que as responsabilidades sobre eles cresceram. Daí surge a necessidade da contratação de administração profissional para auxiliar os síndicos ou para assumir total responsabilidade pela administração condominial. Com a implantação de serviços da Hotelaria Tradicional nas unidades condominiais, o profissional hoteleiro vem ganhando espaço neste segmento. Neste contexto buscamos estudar a administração de condomínios, comparando as atribuições dos gerentes com as de um profissional hoteleiro e os serviços da hotelaria tradicional com os serviços implantados nestas unidades. Para tanto, definimos os seguintes objetivos específicos: (a) descrever e comparar as atribuições de gestor de condomínio e do gestor hoteleiro; (b) comparar os serviços da hotelaria tradicional com os serviços que estão sendo implantados nos condomínios residenciais; (c) verificar as oportunidades de inserção do profissional hoteleiro neste nicho de mercado. Utilizamos o método de estudo de caso (YIN, 2010), tendo a entrevista como instrumento de coleta de dados. O estudo de caso foi realizado no Grupo Solys, empresa que tem destaque neste segmento no mercado de São Luís. Os resultados apontam que a empresa busca pelo profissional com experiência na hotelaria, podendo assim implantar diversas áreas e serviços da hotelaria nos condomínios. Os profissionais hoteleiros possuem características e habilidades necessárias para a gestão destes empreendimentos. A entrevista foi realizada com a Diretora de Operações do grupo no período de Junho de 2017.

**Palavras – chave:** Condomínio; Administração Profissional; Profissional Hoteleiro.

## ABSTRACT

With the advancement of civil construction, development condominium has become increasingly larger and more complex to administer, since responsibilities over them have grown. Hence, the need to hire professional administration to assist the syndics or to assume full responsibility for the administration of condominium. With the implementation of Traditional Hotel Services in units of condominium, the hotel professional has been gaining space in this segment. In this context, we seek to study the administration of condominiums, comparing the attributions of managers with those of a hotel professional and the traditional hotel services with the services implanted in these units. To this end, we have defined the following specific objectives: (a) describe and compare the assignments of a condominium manager and hotel manager; (b) compare traditional hotel services with the services being deployed in residential condominiums; (c) to verify the opportunities of insertion of the hotel professional in this market niche. Utilizamos o método de estudo de caso (YIN, 2010), having the interview as an instrument of data collection. The case study was carried out in the Solys Group, company that stands out in this segment in the market of São Luís. The results indicate that the company seeks the professional with experience in the hotel industry, being able to implant several areas and services of the hotel in the condominiums. The hotel professionals have the characteristics and skills necessary for the management of these enterprises. The interview was conducted with the Operations Director of the group in June 2017.

**Keywords:** Condominium; Business Administration; Hotel Professional.

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>11</b>
1.2 PROBLEMATIZAÇÃO .....	12
1.2. JUSTIFICATIVA .....	13
1.3. OBJETIVOS.....	14
<b>1.3.1. Objetivo Geral .....</b>	<b>14</b>
<b>1.3.2. Objetivos Específicos.....</b>	<b>14</b>
<b>2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....</b>	<b>11</b>
2.1 CONDOMÍNIOS.....	15
<b>2.1.1 Administração Condominial.....</b>	<b>16</b>
<b>2.1.2 Convenção Condominial e Regulamento interno .....</b>	<b>20</b>
<b>2.1.3 Administração Profissional: As Administradoras.....</b>	<b>21</b>
<b>2.1.3 Síndico Profissional .....</b>	<b>24</b>
2.2 SERVIÇOS HOTELEIROS .....	25
<b>2.2.1 Tipos de serviços .....</b>	<b>25</b>
<b>2.2.2 Atribuições do profissional hoteleiro .....</b>	<b>29</b>
<b>2.2.3 Serviços hoteleiros implantados em condomínios.....</b>	<b>33</b>
<b>3 MÉTODO.....</b>	<b>34</b>
3.1 PRESSUPOSTOS.....	36
<b>4. RESULTADOS E ANÁLISE DOS DADOS .....</b>	<b>37</b>
4.1 CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA .....	37
4.2 O PROFISSIONAL DA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL .....	38
<b>4.2.1 Cargos da empresa .....</b>	<b>38</b>
<b>4.2.2 Características dos gerentes .....</b>	<b>38</b>
4.3 SERVIÇOS PRESENTES NA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL.....	40
<b>4.3.1 Serviços da hotelaria nos condomínios administrados.....</b>	<b>41</b>
4.4 A IMPORTÂNCIA DA HOTELARIA PARA OS CONDOMÍNIOS .....	42
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>44</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>46</b>
<b>APÊNDICE .....</b>	<b>49</b>
<b>ANEXO.....</b>	<b>54</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A urbanização é um fenômeno social e econômico importante na realidade do Brasil, assim como em todo o mundo. O número de pessoas morando em áreas urbanas cresce cada vez mais. Com o grande aumento da população, falta espaço para morada de tantas pessoas. Esse foi um dos motivos que levou à grave crise habitacional que atingiu a sociedade no século passado. (LOPES, 2008)

Daí criou-se a necessidade de busca por opções de moradias, onde se teve início às construções de empreendimentos condominiais. Um conjunto de propriedades formado por pessoas, denominadas condôminos. Estes exercem propriedade sobre determinado bem juntamente com outras pessoas. Em vista do crescimento dos grandes centros, o número de condomínios cresceu de forma abrangente nos últimos anos. A cada ano esses empreendimentos tornam-se maiores e mais complexos, com infra-estrutura completa para atender às mais diversas necessidades de seus usuários.

Assim como toda organização, o condomínio também é administrado por leis e regimentos, essa administração geralmente tem sido responsabilidade de um síndico (morador do condomínio) eleito por uma assembléia. A complexidade na administração dos condomínios exige dos administradores cada vez mais habilidades e conhecimentos, e tem se tornado um trabalho difícil para os síndicos.

Anteriormente os condomínios eram construídos de forma horizontal, mas com o passar dos tempos e com a evolução da tecnologia, esses empreendimentos começaram a ser construídos também, na forma vertical e ficaram cada vez maiores.

Com a necessidade de melhorar a gestão, ficou mais difícil para um síndico fazer a administração dos condomínios. É comum, em função disso, que se atribua grande parte das atividades para uma empresa especializada na administração de condomínios (administradoras), que surgiram com o objetivo de facilitar o trabalho do síndico ou até mesmo fazer a administração de todo o condomínio.

O crescimento no número de habitações em condomínios residenciais tem impactado na busca por administradoras especializadas neste tipo de trabalho, pois uma administração profissional pode melhorar os condomínios.

Outro fato positivo da contratação de uma administradora, é que elas estão oferecendo cada vez mais serviços que estão presentes na hotelaria, transformando a morada

de seus clientes em um ambiente aconchegante e agradável, fazendo com que eles se sintam bem acolhidos, como se estivessem em um hotel, porém estando em suas próprias residências.

Sendo assim, a existência de muitos profissionais com experiência em hotelaria tem facilitado a administração condominial, reduzindo alguns transtornos aos usuários, evitando conflitos entre moradores.

Este mercado revela mais uma opção de atuação para o profissional hoteleiro, uma vez que o administrador de condomínio possui atribuições coerentes com as de um gerente/administrador, possibilitando assim novas oportunidades de mercado.

## 1.2 PROBLEMATIZAÇÃO

Com a expansão do mercado de condomínios, é natural que desperte o interesse nos cargos de gerente/administrador por diversos profissionais de diversas áreas de atuação, pois é um cargo muito importante nesse ramo de negócios e que exige uma boa formação e experiência. É um cargo que migrou da hotelaria Tradicional e hoje vem ganhando destaque em diversas áreas. O exemplo mais relevante é o administrador de condomínios, ou gerente de condomínio. Esta última tem sido o a nomenclatura mais utilizada hoje em dia.

Por mais que se trate de habitações, os condomínios exigem diversas competências na hora de prestar seus serviços, pois os profissionais vão estar diretamente ligados ao zelo pelas residências dos moradores, em diversos aspectos, desde a segurança ao lazer.

Muitos condomínios estão implantando em suas unidades serviços hoteleiros para tornar a vivência de seus condôminos a mais prazerosa possível e por isso buscam por uma administração profissional, onde muitas das competências de um profissional hoteleiro são necessárias.

Assim, as problemáticas que norteiam este trabalho são:

- Como as competências de um profissional hoteleiro estão relacionadas com as competências de um gerente de condomínios?
- Quais as semelhanças entre a administração hoteleira e a administração de condomínios?

## 1.2. JUSTIFICATIVA

É nítido o grande crescimento no setor imobiliário causado pelo crescimento da população e da urbanização. Com isso o mercado de condomínios está ganhando uma considerada expansão e cada vez mais buscando por empresas que ofereçam serviços qualificados para atender a um público cada vez mais exigente.

É aí que as administradoras de condomínios perceberam uma oportunidade de mercado, oferecendo a estes tipos de empreendimentos uma administração profissional, facilitando o trabalho do síndico ou assumindo todas as atribuições que antes cabiam a ele realizar, uma vez que os empreendimentos condominiais foram ficando cada vez maiores e, aumentando as responsabilidades na gestão.

As administradoras foram ficando cada vez mais importantes no que diz respeito ao zelo pelos condomínios. O que torna importante também, os cargos e profissionais necessários para esta administração.

O gerente ou administrador de condomínio é um cargo que teve sua origem na hotelaria com o nome de *concierge*, que veio se aprimorando ao longo do tempo e expandindo-se por áreas distintas. O que dá a oportunidade ao profissional hoteleiro, de ampliar ainda mais suas áreas de atuação.

Com a implantação de serviços hoteleiros em outros tipos de empreendimentos como o de condomínios, por exemplo, ficou mais fácil a inserção do profissional da hotelaria nesse mercado de condomínios, levando em consideração suas competências e as atribuições de um administrador de condomínio.

Esta pesquisa é importante para mostrar aos profissionais da hotelaria esta nova oportunidade de atuação e a importância de se manter atualizado em relação ao mercado, buscando por aperfeiçoamentos, uma vez que cresce a procura por tais profissionais não somente no mercado de condomínios, mas como também em outros tipos de empreendimentos.

Por outro lado, também sinaliza para as administradoras as características do profissional da hotelaria, pois elas buscam cada vez mais por serviços personalizados que possam oferecer o máximo de comodidade possível a seus condôminos. Serviços estes que estão muito presentes na Hotelaria Tradicional e que os profissionais hoteleiros, com as devidas atribuições e experiências que esses cargos exigem, têm capacidade de realizar.

### 1.3. OBJETIVOS

#### **1.3.1. Objetivo Geral**

Estudar a Administração de Condomínios, comparando as atribuições dos gerentes com as de um Profissional Hoteleiro e os serviços da Hotelaria Tradicional com os serviços implantados nestas unidades.

#### **1.3.2. Objetivos Específicos**

- Descrever e comparar as atribuições de gestor de condomínio e do gestor hoteleiro;
- Comparar os serviços da Hotelaria Tradicional com os serviços que estão sendo implantados nos Condomínios Residenciais;
- Verificar as oportunidades de inserção do profissional hoteleiro neste nicho de mercado.

## 2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Para fundamentar este trabalho discorreremos sobre a gestão de condomínios, a administração hoteleira e as competências dos profissionais deste setor, relacionando-as com as dos profissionais dos condomínios.

### 2.1 CONDOMÍNIOS

Com o crescimento da urbanização e a grave crise habitacional que atingiu o mundo há alguns anos atrás, fica cada vez mais difícil a busca por espaços para moradia. Segundo Ferreira (2007), a falta de espaço e o encarecimento do mesmo junto com o aumento da urbanização e da população, causaram uma grande mudança na vida dos brasileiros. Antes viver em condomínios era visto como artigo de luxo, hoje em dia tem sido a saída para um número bem considerado de pessoas.

A partir desse ponto, teve origem o condomínio em plano horizontal, que em 2002 recebeu o título de Condomínio Edilício pelo Código Civil, devido à crise e a grande procura por habitações que oferecessem mais comodidade por preços mais acessíveis (INÁCIO, 2008). Isto favoreceu o aumento no mercado de condomínios dentro do espaço urbano. Hoje com empreendimentos cada vez maiores.

Segundo Machado e Araújo (2004, p.4), “o condomínio se reflete no domínio complexo, condicionado pela intervenção simultânea de vários proprietários”. Inácio (2008), explica que um condomínio se sucede quando um determinado bem, ou partes dele possui o domínio de mais de um proprietário, basicamente é quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa e todas têm igual direito sobre o todo.

Desta forma podemos entender que condomínio é um conjunto de propriedades formado por pessoas, denominadas condôminos. Estes exercem propriedade sobre determinado bem juntamente com outras pessoas. Em outras palavras, o condomínio representa uma propriedade mista de domínio individual e coletivo. (OLIVEIRA, 2005)

Mas por algum tempo o convívio muito aproximado das pessoas causava certo desconforto aos moradores. Machado e Araújo (2004, p. 3), afirmam:

O condomínio por muito tempo foi visto como um tipo de moradia pouco confortável, devido aos entraves ocasionados pela proximidade dos vizinhos e a pouca liberdade deles. Com o passar dos tempos com a explosão habitacional e outros fatores socioeconômicos, notou – se um incrível crescimento, o que compeliu

a classe média e parte da alta a se encaminhar aos edifícios. [...] em nosso cotidiano observamos que, estando inserido dentro de uma série de novidades, tudo que se relaciona com o condomínio tem evoluído fantasticamente, causando – nos até certo espanto, naturalmente absorvido pelo anseio de cada vez mais ver crescer na mentalidade de todos (condôminos, principalmente); a necessidade da boa convivência na edificação, seja horizontal, seja vertical, a fim de que a melhoria na qualidade de vida se reflita diretamente em nossas vidas e entre os demais que convivem conosco.

Ainda existem problemas com vizinhança dentro dos condomínios, porém há também diversas formas de solucioná-los ou evitá-los. Uma boa administração deve sempre agir de forma que não prejudique nenhum dos moradores, afim de manter uma relação adequada entre vizinhos e a saúde do condomínio.

Com o desenvolvimento habitacional e a expansão dos empreendimentos nos grandes centros urbanos, surgiram várias outras modalidades de condomínios. Fernandes (2013), aponta que dentre as modalidades existentes que são mais possíveis de serem observadas estão: os condomínios prediais residenciais, prediais comerciais, prediais mistos, condomínios horizontais (casas e similares) e condomínios industriais.

Esse grande aumento de empresas condominiais torna ainda maior as responsabilidades para administrar tais tipos de empreendimentos, o que conseqüentemente faz com que os condomínios busquem por uma administração profissional, é aí que as administradoras de condomínios se fazem presentes.

A importância de ter esse tipo de administração dentro de um condomínio é relevante, pois as administradoras facilitam o trabalho dos síndicos, tornando a administração do condomínio mais prática, podendo oferecer também uma moradia com mais comodidade e segurança aos condôminos.

Algumas dessas administradoras estão incrementando a seus serviços, elementos que estão presentes nos serviços oferecidos pela Hotelaria Tradicional, o que possibilita ao condômino morar em um lugar onde se sintam seguros e acolhidos, certos de que há pessoas que se importam com sua comodidade e seu bem-estar.

### **2.1.1 Administração Condominial**

Machado e Araújo (2004) afirmam que a administração direta do condomínio tem como titular e executor o síndico, descrito por lei. Ele é eleito por uma Assembléia Geral e

tem um mandato específico. A administração condominial é feita por um síndico, podendo ser ou não morador do condomínio, como descreve o art. 1.347 do Código Civil: “Assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, porá prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”.

O síndico, após ser eleito, passa a ser o representante legal do condomínio, cabendo a ele a total responsabilidade pela administração e bom funcionamento do mesmo.

Suas atribuições são basicamente as de um gerente geral, competindo-lhe a dirigir a totalidade do condomínio: contratar, orientar e demitir empregados e outros servidores; efetuar as compras necessárias de material de consumo, pagar contas e tributos e fazer tudo o mais que for necessário (MACHADO & ARAÚJO, 2004, p. 59).

São muitas as responsabilidades dos síndicos dentro de um condomínio, uma vez que se trata da administração de bens alheios e de um público bastante exigente. Por isso devem ter todos os cuidados com as leis que regem os condomínios. De acordo com o art. 22 do Código Civil:

§ 1º Compete ao síndico:

- a) Representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;
- b) Exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;
- c) Praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regimento Interno;
- d) Impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;
- e) Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;
- f) Prestar contas à assembléia dos condôminos;
- g) Manter guardada durante o prazo de 5 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

Machado e Araújo (2004) afirmam ainda que, em geral o síndico trabalha como um subprefeito com as mesmas responsabilidades de administrar o funcionamento geral do condomínio, gerindo orçamentos e executando-os, além do pessoal e de todo o restante. Slomski (2005, *apud* FABER 2005, p. 28-29) afirma que,

A sociedade civil cria outras formas de gestão pública (não governamental), onde está presente a relação de agência. Uma delas que se assemelha claramente com o governo local (município), é o condomínio residencial, onde, normalmente, tem-se um conjunto de membros que são responsáveis por uma administração, por período predeterminado.

Assim como um governo local (município), o condomínio é constituído por um poder executivo e um legislativo, e por eleição escolhem-se os seus representantes.(SLOMSKI, 2005)

É aconselhável a eleição de um subsíndico para assumir e dar continuidade na administração nos casos de ausência e/ou algum impedimento do titular. É feito também a eleição de um Conselho Consultivo composto por três pessoas no mesmo período da eleição do síndico. Devem ter também seus respectivos suplentes e não poderão ultrapassar o tempo de mandato de dois anos. Possuem a função de assessorar e auxiliar o síndico e poderão ser submetidas a elas funções específicas, sem direito a remuneração. (MACHADO & ARAÚJO, 2004)

Sá (2001, *apud* FERNANDES, 2013) afirma que “o síndico é mandatário do condomínio, ou mais especificamente, é mandatário dos condôminos. Mandatário não significa empregado, mas alguém que representa, que age em nome do outro, ou no caso do condomínio, de outros”.

O síndico, em algumas situações, exerce outras funções que não estão em sua área de atuação profissional, geralmente por questões de recursos financeiros, e de certa forma nem sempre é adequadamente preparado. Assim, o síndico muitas vezes não tem o tempo e conhecimentos necessários para realizar a função e têm que se apegar em questões mais elementares e trabalha mais de forma reativa.

Além disso, aos olhos dos usuários, a divisão de responsabilidades entre as atribuições do síndico e da administradora não é clara e, em sua percepção, há um corpo gestor designado para fazer com que tudo funcione independente de quem faz o que. Ou seja, os usuários esperam utilizar as instalações e esperam que estas estejam em ordem e em condições normais de uso. A estes não interessa saber a divisão das responsabilidades, vez que isso permite apenas identificar a culpa por eventuais problemas, mas não sana a questão principal que é ter suas necessidades atendidas. (MACHADO & ARAÚJO, 2004)

Em função da complexidade e da responsabilidade do cargo de síndico, ainda tem a questão da dificuldade de lidar com os problemas que enfrenta constantemente, como por exemplo, reclamação de moradores, barulhos, brigas de vizinhos, responsabilização civil por atos ou omissões, entre tantos outros, é comum verificar que muitos condomínios têm tido dificuldades em encontrar alguém disposto a assumir essa função, que, além de conhecimento, também exige disponibilidade de tempo. (MACHADO & ARAÚJO, 2004)

Na grande maioria das vezes, o síndico morador, além de sua experiência profissional ser de áreas diversas, que não a de administração condominial, carece de

conhecimentos técnicos e, além disso, exerce outras atividades, que o ocupam o dia todo.(FERNANDES, 2013)

Para tanto existem três formas de gestão condominial: a auto-gestão, a co-gestão e a terceirização.

A auto-gestão é a administração feita pelos condôminos sem o auxílio de nenhum profissional externo, podendo ser feita por uma comissão de moradores eleitos para cuidar da administração do edifício. Geralmente esses moradores não recebem remuneração, sendo frequente apenas a isenção dos pagamentos do condomínio. (SCHWARTZ, 2009)

Para Goni (2008), este tipo de administração deve buscar a diminuição dos custos condominiais, porém a falta de conhecimento nas áreas necessárias para fazer tal administração, que muitas das vezes esses moradores não possuem, pode por em risco a gestão desses condomínios.

O autor ainda relata que a falta desses conhecimentos pode levar a contratação não apropriada de empresas terceirizadas, de pessoas não especializadas, a não administração de forma correta de recursos condominiais. Atualmente, com o aumento dos empreendimentos, esta forma de administração é menos adotada.

Co-gestão é um tipo de administração realizada também por condôminos, mas que busca a ajuda de profissionais externos. Na co-gestão, o síndico realiza a contratação de um escritório de contabilidade para assessorá-lo com contratações, folhas de pagamentos, balancetes mensais, elaboração de contratos, entre outras, de um advogado ou mesmo de uma administradora, que já oferece todos estes serviços. (SCHWARTZ, 2009; GONI, 2008)

Porém cabe ao síndico acompanhar com atenção o trabalho desses profissionais. Vale ressaltar que o representante legal do edifício residencial continua sendo o responsável perante o condomínio.(SCHWARTZ, 2009; GONI, 2008)

Por fim, a administração terceirizada, é realizada por sua vez completamente por uma administradora ou por um síndico profissional, que geralmente é uma pessoa não residente do prédio e é remunerada para cumprir as funções de um síndico. (SCHWARTZ, 2009)

Este tipo de administração tem se tornado tendência no mercado de condomínios. Rodrigues (2012, *apud* SINDICONET, 2012) afirma que,

A tendência é a contratação de síndicos profissionais porque está ficando cada vez mais difícil administrar um condomínio com várias regras e políticas públicas que envolvem esses empreendimentos. O síndico profissional deve estar sempre de prontidão, não podendo se recusar a atender um morador a qualquer momento.

O síndico profissional é um gestor que deve ter conhecimento nas áreas de administração financeira, gestão de pessoas, contabilidade, legislação condominial e trabalhista, elaboração de contratos e capacidade de interpretação das necessidades dos condomínios, buscando sempre suprir o interesse do todo. Os condomínios são como empresas, portanto os recursos condominiais devem ser geridos como os mesmos conceitos da administração moderna das empresas. (GONI, 2008)

### 2.1.2 Convenção Condominial e Regulamento interno

Inicialmente os condomínios eram regidos pela Lei nº 4.591, de 10 de Janeiro de 1964, que dispõe sobre condomínios em edificações e incorporações imobiliárias. Depois, também pela Lei nº 10.406, de janeiro de 2002, que instituiu o novo Código Civil.

Além dessas leis de regimento do Código Civil, existem outras duas normas de regimento interno dos condomínios, são: a convenção condominial e o regulamento interno.

A Convenção de Condomínios e o Regulamento Interno devem ser subscritos por no mínimo dois terços dos proprietários. A Convenção Condominial é o conjunto de normas legais que constitui a lei interna. De acordo com Fernandes (2013), a convenção é uma espécie de Carta Magna do condomínio. Nela estão as normas de convivência, regras administrativas, forma de gestão do condomínio, entre outros. O autor enfatiza ainda que,

a Convenção está para o condomínio assim com a Constituição esta para as regras do País e o Código Civil esta para as regras de relações entre as pessoas, ou seja, constitui-se a Convenção da Lei Suprema dentro do condomínio, cabendo a ela toda a normatização das relações entre os condôminos. (FERNANDES, 2013, p. 19)

As normas presentes na Convenção de Condomínios devem estar em concordância com o Código Civil e demais Leis pertinentes além de obedecer aos princípios constitucionais. Após a sua elaboração, deve ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis, de acordo com o que diz o Código Civil,

**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.

Apesar de parecidos, a Convenção de Condomínios e o Regulamento Interno não podem ser confundidos. Faber (2005, p.33) destaca que,

não se deve confundir os dois instrumentos. Cada um deles tem sua própria natureza, sua finalidade. A Convenção regula os direitos fundamentais dos condôminos. O Regulamento preocupa-se com a vida diária do condômino, com o seu cotidiano e seu funcionamento.

O Regulamento também deverá ser aprovado em assembléia por dois terços dos condôminos e ser registrada em cartório.

O Regulamento contém as normas regulamentadoras que podem constar do próprio texto da convenção ou ter um texto próprio. Elas regulam a conduta interna dos condôminos, locatários ou ocupantes das unidades, funcionários, visitantes, entre outros para que haja uma convivência harmônica entre as pessoas. (INÁCIO, 2008)

### **2.1.3 Administração Profissional: as administradoras**

Segundo Inácio (2008), a administração de condomínios já existe desde muito tempo atrás, pois a necessidade de administrar bens comuns de grupos de pessoas é muito grande. Porém não existiam empresas especializadas em oferecer tais serviços, sendo assim, as atividades de administração dos condomínios eram realizadas por um síndico.

Com a evolução da construção civil e o conseqüentemente aumento das edificações, as administradoras começaram então, a conquistar seu espaço no mercado.

De acordo com Cavalcante (1972, *apud* INÁCIO 2008), administração de condomínios é:

Um conjunto de processos administrativos que visa o bem-estar social de sua comunidade e a valorização de imóvel. É uma atividade mesclada de arte e ciência, que leva o síndico a alcançar os seus objetivos com menos desperdício de energia humana, mais economia de tempo e de recursos e menos atritos nas relações humanas.

Viver hoje em dia em condomínios verticais e horizontais tem virado tendência no Brasil devido ao pouco espaço que o aumento da urbanização e da população vem causando. Com esse grande aumento, tornaram-se ainda maiores e mais complexas as atividades de administração de tais empreendimentos. (SEBRAE, 2011)

Com tamanha evolução, cresce também as responsabilidades dentro dos condomínios, o que não seria possível uma administração sem ajuda profissional. Inácio (2008), afirma que as administradoras vieram para facilitar a vida do síndico, tornando seu

trabalho mais eficiente e eficaz, e junto oferecer um serviço de qualidade, buscando sempre a superação das expectativas de seus clientes.

A busca por uma profissionalização e melhoria na qualidade dos serviços prestados tem sido uma realidade cada vez mais constante, o que faz com que a prestação de serviços terceirizados se torne uma forma de minimizar a quantidade de problemas de ordem legal, contábil e fiscal. (SEBRAE, 2011)

Fernandes(2013, p. 23), elenca algumas razões para a crescente busca por uma administração profissional, são elas:

- Escassez de espaço para construções e aumento populacional;
- Aumento da quantidade de condomínios;
- Construção de condomínios cada vez maiores, tanto em números de unidades condominiais (apartamentos), quanto de recursos e espaços que devem ser administrados (piscinas, áreas de lazer, serviços diferenciados, etc.);
- Maior volume de recursos financeiros envolvidos e movimentados na administração de um condomínio;
- Quantidade crescente de fornecedores, prestadoras de serviços, funcionários e parceiros necessários à gestão condominial e
- Complexidade crescente nas exigências para a gestão de um condomínio.

Torna-se cada vez mais complexo para osíndicofazer a administração de condomínios, que, como já foi explanado, se tornaram grandiosos empreendimentos e como maiores exigências técnico-administrativas.

Cenário que exigido administrador uma necessidade de conhecimentos em diversas áreas como administração, finanças, contabilidade, relações humanas, direito e além de tudo ter ciência sobre a convenção do prédio e do seu regime interno, pois o mesmo estará representando o condomínio civil e criminalmente. (MENDES & MARTINS, 2015)

Faber (2005, p. 32) aponta a atividade que merece mais atenção na administração condominial,

Salienta-se que, sem sombra de dúvida, que um dos assuntos que merece maior atenção na administração de um condomínio, é a prestação de contas. Prestar contas é uma obrigação do gestor e sua transparência pressupõe ética, organização e zelo, o que conseqüentemente gera segurança, confiabilidade e tranquilidade por parte dos moradores, os quais contribuem com o pagamento de suas cotas, para a sustentação da prestação dos serviços necessários à vida do condomínio. (FABER, 2005, p. 32)

Daí se teve a necessidade da contratação de empresas especializadas para oferecer uma administração profissional afim de, facilitar o trabalho do síndico ou até mesmo ter a própria administradora como síndica do condomínio.

A facilidade que as administradoras propõem aos condomínios proporciona tanto ao síndico quanto aos condôminos mais segurança e comodidade. Na lista de serviços específicos prestados por uma administradora têm-se, segundo o SEBRAE (2011):

- Constituição do condomínio – assembleias, atas, registros, etc;
- Elaboração de previsão orçamentária;
- Cobrança de valores mensais dos condôminos – fixos e extras;
- Emissão de boletos de cobrança para pagamento na rede bancária;
- Manutenção de cadastros dos condôminos;
- Demonstrativo de receitas e despesas de cada unidade do condomínio;
- Administração de pessoal - funcionários e prestadores de serviços;
- Assessoria para manutenção, reformas e serviços em geral;
- Controle de vencimento de seguros e renovações de apólices;
- Elaboração de relatórios de inadimplentes;
- Representação do condomínio perante órgãos da administração pública e outras instituições;
- Elaboração da contabilidade do condomínio;
- Pagamentos e recebimentos diversos;
- Organização de assembleias – editais e assessoria geral;
- Emissão de relatórios fiscais, contábeis e de pessoal;
- Assessoria legal para a manutenção da ordem;
- Guarda e atualização dos documentos do condomínio;
- Outros serviços, de acordo com a necessidade dos clientes.
- A Administradora deve contar com parcerias contábil, financeira, jurídica e de engenharia, pois necessitará de serviços especializados nessas áreas para agregarem suas atividades.

De acordo com o Código Civil, art. 22, § 2.º, “as funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembleia Geral dos condomínios”.

No entanto é preciso se ter o máximo de cuidado na hora da escolha das administradoras, dessa forma a SÍNDICONET (s/d), descrevem seu site, as seguintes recomendações para a contratação de administradoras de condomínios:

- Consulte sempre três ou quatro empresas, de preferência indicadas por síndicos e condôminos satisfeitos
- Tenha a mesma cautela em relação à contratação. Ou seja, pesquise o nome dos sócios, veja se há ações criminais ou civis contra ele
- Peça à empresa as Certidões dos Distribuidores de Processos Cíveis, Criminais e Trabalhistas, tanto da pessoa jurídica como dos sócios ou proprietários das empresas de prestação de serviços
- Peça uma lista de prédios administrados pela empresa e, se possível, visite alguns

- Conheça a empresa pessoalmente antes de contratá-la
- Desconfie de honorários muito baixos
- Verifique com quais bancos a empresa trabalha e quem são os seus sócios
- Dê preferência a empresas que têm sede própria
- Pesquise o nome dos sócios e verifique se há ações civis ou criminais contra eles
- Verifique os bens que estão em nome da empresa
- Verifique se o administrador, caso seja autônomo, ou se a empresa administradora é inscrita no Conselho Regional de Administração, se possui CRECI (número de inscrição obrigatória no Conselho Regional de Corretores de Imóveis), e se é filiada a entidades do setor (AABIC, ABADI).

Azevedo (2010, p.22), enfatiza a importância da contratação de uma empresa administradora,

Com apoio especializado fica mais fácil entender, planejar e executar as ações que irão gerar melhoria para o grupo de moradores como um todo. A administradora, desde que valorize a proximidade, relacionamento e esteja presente em todas as etapas do processo, terá sem dúvidas o know-how para realmente entender com profundidade os problemas do condomínio. (AZEVEDO 2010, p. 22)

O auxílio das administradoras possibilita que os empreendimentos imobiliários sejam melhores planejados, cada vez maiores e com mais serviços implantados dentro deles. Oferecendo assim maior comodidade aos moradores além de proporcionar vários vínculos empregatícios com a sociedade.

### **2.1.3 Síndico Profissional**

O síndico profissional é uma pessoa contratada, geralmente não moradora do prédio, para realizar as atividades de administração, podendo ter ou não o auxílio de uma administradora. Eles assumem total responsabilidade pela gestão. Como já citado, atualmente, este tipo de administração tem virado tendência no mercado de condomínios. (SCHWARTZ, 2009)

Ainda segundo a autora, com a devida capacidade, um síndico profissional pode responder por várias administrações prediais por vez e pode cobrar seus honorários com base no número de apartamentos ou na arrecadação do prédio.

Para ela, apesar de se tratar de uma administração, o administrador de condomínio precisa ter domínio em outras áreas. Deve ter noções de contabilidade, legislação trabalhista, aplicações financeiras, retorno de investimentos e manutenção predial.

As atribuições do administrador são diversas, por isso exigem além da formação, experiência nas áreas afins, para que ele tenha o perfil ideal e consiga realizar todos os procedimentos exigidos dentro do condomínio.

O aperfeiçoamento constante dos conhecimentos e das habilidades é indispensável para assumir cargos como este. Fernandes (2013, p. 25), esclarece que,

Quando as exigências eram menores e os procedimentos necessários à gestão eram mais simples, não era raro que condomínios fossem administrados por contadores, advogados, ou mesmo pelos próprios condôminos. Entretanto assim como em outras áreas, torna-se imprescindível a especialização, profissionalização e atualização constante, a fim de que possa desenvolver-se uma boa administração condominial.(FERNANDES 2013, p. 25)

Schwartz (2009), afirma que a busca por esse cargo tem crescido bastante, devido à falta de tempo e interesse ou até mesmo a falta de conhecimento para a realização dessa função por parte dos condôminos. Isto desperta o interesse em diversos profissionais de várias áreas, levando em consideração as competências necessárias para este cargo, não sendo exigido ter uma formação em administração. Existem hoje, por exemplo, diversas pessoas que assumem tal cargo com formação em áreas correlacionadas a administração, e com os pré-requisitos exigidos para que se atue no mercado de condomínios.

## 2.2 SERVIÇOS HOTELEIROS

Este capítulo traz algumas características dos serviços hoteleiros, além de descrever sobre as principais características do profissional hoteleiro, destacando as atribuições na gestão hoteleira.

### 2.2.1 – Tipos de serviços

A hotelaria é uma indústria por excelência essencialmente de prestação de serviços, que oferece aos turistas e viajantes serviços básicos e necessários como hospedagem, alimentação, entre outros. Por se tratar de serviços, possui algumas características. Entre as principais características do serviço hoteleiro estão:

- Intangibilidade – Diferente dos produtos, eles não podem ser vistos, provados, sentidos ou mostrados, antes de comprados, por isso, os consumidores buscam indicadores da qualidade dos mesmos. Segundo Viera (2004), “em um hotel, os futuros hóspedes buscarão essas evidências de qualidade após avaliarem a localização do hotel, funcionários, equipamentos, material de comunicação, símbolos e preços praticados”. Podemos incluir ainda o apartamento, a decoração, a segurança, a limpeza, entre outros.

- Inseparabilidade – “Os serviços são vendidos primeiramente, depois são executados e consumidos simultaneamente”. (VIERA, 2004, p. 81) O fornecedor dos serviços estará junto ao cliente na hora da prestação do mesmo, proporcionando maior interação entre ambos. Essa interação entre clientes e funcionários é uma característica essencial da hotelaria.
- Variabilidade – o serviço dependerá de quem o executa, do lugar e de quando é executado. A atitude de um funcionário pode afetar a qualidade do serviço, visto que um funcionário é diferente de outro e que o mesmo funcionário pode apresentar variações de disposição e humor de determinado período para outro, o que torna o serviço variável. Para que se tenha um atendimento de qualidade é essencial investir na qualificação da mão de obra, por isso é importante selecionar e manter pessoal qualificado. A padronização do processo de prestação de serviços e o controle e monitoração constante do índice de satisfação do cliente, também são pontos importantes para manter a qualidade. (VIERA, 2004)
- Percibilidade – “Serviços não podem ser estocados para ser vendidos no dia seguinte como os produtos. A diária de hotel que não foi comercializada no dia de hoje não poderá ser estocada para o dia seguinte, pois mudou a data, passou o dia, e a diária não vendida jamais será recuperada”. (VIERA, 2004)

Existem também na hotelaria os produtos tangíveis, que são aqueles que o cliente pode ver, sentir, tocar, como por exemplo, os serviços de alimentação e bebidas, as unidades habitacionais (UH's), equipamentos, móveis e utensílios que são colocadas à disposição dos clientes, dentre outros. Muitas vezes, esses serviços são mistos. Viera(2004, p. 79), afirma que, “existem serviços que são consumidos junto com bens, ou seja, o objeto de comercialização inclui ambos: produtos tangíveis e intangíveis”.

Na hotelaria o exemplo mais forte é dos restaurantes e dos hotéis, onde há uma combinação dos serviços com os produtos adquiridos, logo, deve haver uma harmonia entre ambos para que os desejos e necessidades dos clientes sejam supridos. (VIERA, 2004)

Com o desenvolvimento e a evolução promovidos pelo mercado, surge uma inumerável quantidade de serviços e elementos que se somam à qualidade e ao conforto no modo de vida das pessoas. Dessa forma a hotelaria vem se expandindo cada vez mais por distintas áreas.

Hoje, além dos diversos meios de hospedagem, restaurantes, organizadoras de eventos, hospitais, dentre outros, os serviços hoteleiros começam a ser inseridos em outros tipos de negócios, como bancos e condomínios, por exemplo. A busca pela satisfação esuperação das expectativas dos clientes tem contribuído para tal expansão.No geral, a hotelaria tradicional oferece os serviços de hospedagem, alimentos e bebidas (A&B) e de administração.

O departamento de hospedagem é composto pelos seguintes setores: Reservas, Recepção, Portaria Social, Telefonia, Lazer e Governança (CASTELLI, 2006).

O setor de reservas é responsável por atender a todas as solicitações de hospedagem, processá-las e encaminhá-las para o setor de recepção. A comunicação é de extrema importância entre o contratante e contratado, portanto a troca de informações deve ser clara, para que não haja problemas na hora da hospedagem.

É importante também, que sejam documentados todos os acordos feitos entre as partes em relação aos serviços que serão prestados, as instalações do estabelecimento, as datas e tarifas, para que se tenha certeza de que o serviço que foi demandado pelo cliente seja exatamente aquilo que o hotel fornecerá. (PORTAL DA EDUCAÇÃO, 2013)

“Ao receber uma solicitação de reservas, a pessoa encarregada examina o desejo do cliente, verificando se ele é compatível com a disponibilidade de UH. Ele permite mostrar a situação em que se encontram os apartamentos”. (CASTELLI 2006, p. 193 - 194)

É crucial que se tenha conhecimento dos documentos gerados na hora da reserva. Existem dois documentos básicos para que seja feito o processo da reserva, que são a solicitação de reserva feita pelo cliente e a confirmação de reserva feito pelo hotel. Estes documentos devem ser feitos de forma clara e compreensiva para evitar a falta de informações essenciais ou até mesmo erros de interpretação. (PORTAL DA EDUCAÇÃO, 2013)

Já o setor de recepção, será a primeira visão que o hóspede terá do hotel, por isso deve oferecer ao mesmo uma atmosfera agradável, com um ambiente limpo e boa apresentação da equipe. Tem que ser um ambiente livre de ruídos, com uma boa iluminação e aeração.Castelli (2006) afirma que,

o hotel é um todo, um sistema. Embora todas as partes que compõem o sistema sejam importantes para o seu perfeito funcionamento, algumas assumem maior relevância. Uma delas é a recepção. O cliente é recebido pela recepção, mantém-se permanentemente em contato com ela durante sua estada e, ao partir, é a recepção que lhe presta os últimos serviços. (CASTELLI 2006, p. 197)

O hóspede sempre terá contato direto com a recepção, para fazer pedidos, reclamações entre outros. Por isso a recepção mantém contato com todo o hotel, direcionando esses pedidos ou reclamações para os setores responsáveis. Daí a extrema importância desse setor dentro de um hotel.

A portaria social é muito confundida com a recepção. Castelli (2006, p. 212), afirma que,

em alguns hotéis, a recepção e a portaria se confundem fisicamente; formam uma única seção. A atribuição básica da equipe de portaria social é dar o primeiro acolhimento ao hóspede ou cliente, orientando, informando e conduzindo cada um para as dependências corretas dentro do hotel. (CASTELLI 2006, p. 212)

Tradicionalmente, as reservas eram feitas por meio da telefonia, porém a facilidade e rapidez que a internet proporciona, fez com que as reservas feitas por ela ganhassem preferência, uma vez que os sistemas automatizados aceleram o tempo do fluxo das reservas e permite ao hotel disponibilizar suas informações pertinentes quase que instantaneamente. (CASTELLI, 2006)

Mas mesmo com as facilidades que a internet disponibiliza, muitos clientes ainda preferem fazer suas reservas por telefone, sendo este o primeiro contato dos clientes com o hotel, o que torna este tipo de serviço muito importante, pois é nesse contato que o cliente vai ter a primeira impressão sobre sua estadia.

Alguns tipos de empreendimentos hoteleiros também são responsáveis pelo lazer dos seus hóspedes. Castelli (2006) descreve o que o entretenimento passou a ser uma preocupação na vida do homem, principalmente daqueles que vivem em áreas urbanas, pois o ritmo acelerado da vida cotidiana desgasta tanto física quanto psiquicamente.

“Portanto, dentro de uma macro visão, o serviço de lazer de um hotel tem a função de ir ao encontro das necessidades e dos anseios do homem atual, procurando satisfazê-lo” (CASTELLI 2006). Cabe a este setor a organização e supervisão das áreas de lazer quanto aos horários, equipamentos utilizados, a qualidades dos materiais, etc.

O setor de governança é um dos mais importantes dentro do hotel, ele é a própria essência da empresa hoteleira. Basicamente cuida da limpeza e arrumação das UH's, da lavanderia e rouparia e da limpeza geral do estabelecimento. (CASTELLI, 2006). É um serviço que não pode ser substituído por nenhuma máquina, sempre necessitará de um

profissional para fazer o seu zelo. Muitas vezes passam despercebidos, podendo ser notados apenas na falta deles.

Em um hotel, o setor de alimentos e bebidas foge às características da hospedagem propriamente dita, por se constituir de uma prestação de serviços e de transformação de matéria-prima, e diferente da hospedagem os serviços de A&B podem ser oferecidos para clientes que não estão hospedados no hotel. O setor de A&B contribui também para atrair eventos, o que gera uma receita a mais para o estabelecimento.

Dentro do hotel, o setor de A&B é responsável pelas refeições de hóspedes e não hóspedes. Em hotéis que possuem *Room Service*, a responsabilidade também é do setor.

Os serviços de A&B também são encontrados fora dos hotéis, em bares e restaurantes.

A administração hoteleira é um dos mais importantes pilares sobre o qual fundamenta-se a estrutura organizacional de uma empresa. Qualquer e toda empresa necessita de administração. A complexidade das atividades administrativa depende do tamanho e do porte de cada empresa.

Castelli (2006, p. 391), descreve que “as atividades administrativas fazem-se presentes em todos os setores do hotel, com maior ou menor intensidade”. Não só na hotelaria tradicional, mas em todas as ramificações que a hotelaria possui, necessita de uma administração adequada e de profissionais competentes para exercer tais funções.

O setor administrativo é responsável pelo RH, almoxarifado, compras, manutenção, finanças, controle de custos e formação de preços, entre outros.

### **2.2.2 Atribuições do Profissional Hoteleiro**

É ampla a área de atuação do gestor hoteleiro, a formação habilita o profissional atuar em hotéis, *resorts*, *flats*, hospitais (hotelaria hospitalar), *spas*, parques temáticos, restaurantes, organizadoras de eventos, agências de viagens.

A preocupação em oferecer maior hospitalidade a seus clientes faz com que o profissional hoteleiro seja requisitado para cuidar de públicos de outras áreas como, por exemplo, em bancos e na administração de condomínios comerciais e residenciais. Ele basicamente é um especialista em prestação de serviços, o que facilita a atuação em diversas áreas.

Para ser um bom profissional de hotelaria é essencial ter aptidão para lidar com o público e ter apreço pelo que faz. A arte de servir exige do profissional um grande entendimento sobre o bem acolher. A hospitalidade deve estar sempre à frente dos serviços hoteleiros.

E partindo do princípio da hospitalidade, o profissional hoteleiro se torna um dos responsáveis pelo bem estar das pessoas nos locais onde atua. Deve realizar os serviços com o comportamento adequado, com elegância, mantendo boa postura e sendo bem comunicativo. De acordo com as Diretrizes do Curso de Graduação em Hotelaria aprovada em Abril de 2002, o curso de graduação em Hotelaria deve possibilitar a formação profissional que revele, pelo menos, as seguintes competências e habilidades para:

- atuar no planejamento, implantação e gerenciamento de unidades hoteleiras;
- reconhecer e identificar problemas, equacionando soluções, intermediando e coordenando os diferentes níveis do processo de tomada de decisão;
- ajustar-se aos diferentes contextos históricos e suas inter-relações geográficas, sociais, econômicas e turísticas, especialmente para o constante aperfeiçoamento em planejamentos e gestões de empresas hoteleiras;
- adotar, com eficácia, modelos inovadores de gestão;
- integrar-se no grupo hoteleiro e da unidade que gerencia, contribuindo para a ação de equipes interdisciplinares e interagir criativamente face aos diferentes contextos organizacionais e sociais bem como resolver situações com flexibilidade e adaptabilidade diante de problemas e desafios organizacionais;
- comunicar-se em idiomas estrangeiros, principalmente a língua inglesa e a espanhola, manejando também os recursos informatizados e outros equipamentos tecnológicos;
- exercer, com liderança e responsabilidade, o gerenciamento da unidade hoteleira, direcionado ao melhor atendimento ao cliente, usuário;
- implantar planejamento estratégico capaz de assegurar produtividade e competitividade, em mercados de significativas diversificações;
- ajustar, mediante adequada forma de gerenciamento, o funcionamento institucional a novas situações, emergentes, presentes na pluralidade do mercado hoteleiro, da cultura e da demanda diferenciada, das expectativas de diferentes pólos turísticos ou em razão de diversos processos de mobilidade social. (MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO, 2002)

De forma geral o profissional da hotelaria atua em diversas áreas com diversas atribuições. A formação em Hotelaria habilita o profissional a atuar em nível nacional e internacional nas áreas administrativas (compra, venda, controladoria), operacionais (hospedagem, alimentos e bebidas, eventos, etc.), consultoria. (DARRIBA, 2017)

Os componentes curriculares do curso de graduação em hotelaria são diversificados. Há disciplinas de administração, contabilidade, direito, finanças e específicas da hotelaria. Ainda de acordo com o MEC (2002), o curso de graduação em Hotelaria deve

direcionar os conteúdos para o perfil desejado do formando, a partir dos seguintes tópicos de estudos interligados:

I – Conteúdos Básicos: estudos relacionados com as Ciências Humanas, com ênfase na Psicologia, Sociologia e na Geografia Física, Humana, Política e Econômica, e com as Ciências da Comunicação e das Artes;

II – Conteúdos Específicos: estudos relacionados com a Administração, a Economia e o Direito, aplicados à Hotelaria, interligados com o Turismo, além de estudos sobre Sistemas de Comunicação e Informática, incluindo domínio de, pelo menos, uma língua estrangeira;

III – Conteúdos Teórico-Práticos: obtidos pelos sistemas informatizados, incluindo Laboratórios, com as diversas interligações em rede, cujos produtos sejam postos à disposição do fluxo turístico, observadas as peculiaridades do mercado hoteleiro, Estágio Curricular Supervisionado, Estágios Integradores, Atividade Extra-classe, Atividades de Pesquisa e de Iniciação Científica e Atividades Complementares. (MEC, 2002)

Na área da gestão profissional hoteleira gerencia hotéis, flats, condomínios, resorts, pousadas, parques temáticos, restaurantes e lanchonetes, assim como a área de recepção de hospitais, restaurantes, bancos e clínicas médicas. É responsável pelo planejamento de estratégias de marketing em métodos de captação de clientes. Também é de responsabilidade do gestor, a administração do quadro de funcionários e fornecedores e pelos serviços oferecidos. Ele supervisiona todas as atividades relativas à operação e manutenção do estabelecimento. (GUIA DO ESTUDANTE, 2012)

No setor de A&B, ele pode trabalhar na gastronomia, coordenando refeições em hotéis, restaurantes, bares e hospitais. Define cardápios e cartas de vinhos, além de contratar cozinheiros, garçons e auxiliares. Agem também na organização de eventos e negócios como congressos, feiras e seminários, na coordenação de transportes, acomodações e entretenimento dos participantes. (GUIA DO ESTUDANTE, 2012)

Na hotelaria hospitalar, ele busca oferecer aos pacientes e seus acompanhantes uma estada agradável e confortável, cuidando da limpeza e manutenção das unidades de internação, da alimentação, bebidas, entre outros. O profissional hoteleiro participa também do planejamento de empreendimentos hoteleiros como hotéis, resorts e pousadas, quanto a sua localização, construção e instalação. (GUIA DO ESTUDANTE, 2012)

Para ser um bom profissional hoteleiro, além das atribuições exigidas é essencial também que se tenha talento para lidar com pessoas e gostar de servir ao outro. Segundo Correia (2016), “o forte crescimento do setor hoteleiro exige uma formação acadêmica sólida, e que resulte em um hoteleiro flexível, adaptado, criativo, com poder de percepção, conhecimento inerente à profissão e capacidade de trabalhar em equipe.”

Um gestor hoteleiro deve ser dinâmico e organizado, uma pessoa com carisma, pois além de administrar seus funcionários e toda a estrutura de negócios que o envolve, lida diretamente com o público.

No hotel o gestor hoteleiro desempenha diversas funções, como descreve Davies (2004, p. 15), as funções básicas de um gestor são:

prever as necessidades dos proprietários, hóspedes e funcionários e ultrapassar suas expectativas, para atingir rentabilidade, objetivos comerciais e metas de serviço, de acordo com as políticas e procedimentos do hotel, proporcionando ao mesmo tempo um bom ambiente aos funcionários.

O sucesso do hotel dependerá do bom desempenho do seu gestor e de sua equipe. Deve possuir uma postura exemplar, conhecimento de línguas, formação superior ou, no mínimo, técnica, com domínio de processos administrativos do planejamento, organização, direção e controle das atividades operacionais, administrativas e financeiras do hotel, experiência em gestão hoteleira (de departamentos do hotel, por exemplo), conhecimentos da rotina das operações do hotel e da gestão de recursos humanos. Capacidade para treinar e descobrir talentos e aptidão para trabalhar em equipe. (TEIXEIRA, 2017)

Davies (2004, p. 15), destaca as principais responsabilidades de um gestor hoteleiro. São elas:

- a) Prever as necessidades dos proprietários e exceder suas expectativas ao satisfazer e ultrapassar as metas estabelecidas pelos mesmos, incluindo lucratividade e rentabilidade.
- [...]b) Realizar ou ultrapassar as expectativas dos hóspedes, certificando-se de que os funcionários ofereçam um serviço de qualidade, tendo como base “o percentual de reclamações dos hóspedes por números de PAX/mês”, “a intenção de retornar” e “a lista de sugestões dos hóspedes”.
- [...]c) Satisfazer e ultrapassar as expectativas dos funcionários utilizando recursos de liderança e técnicas de motivação para maximizar a produtividade dos mesmos melhorando a apreciação nos comentários dos hóspedes.
- [...]d) Utilizar eficientemente os recursos do hotel, comunicando-se regularmente com seus proprietários.
- [...]e) Aumentar a projeção do hotel ao participar ativamente da comunidade.
- [...]f) Acompanhar as tendências do mercado e recomendar que sejam tomadas medidas adequadas para assegurar a rentabilidade e competitividade do hotel.
- [...]g) Utilizar os recursos de liderança e as técnicas de motivação para maximizar a produtividade dos funcionários e a apreciação nos comentários dos hóspedes.

No geral as funções básicas do gestor hoteleiro são planejar, organizar, administrar o pessoal, controlar, direcionar e avaliar as atividades do meio de hospedagem.

### 2.2.3 Serviços Hoteleiros implantados em Condomínios

Podemos perceber que os serviços hoteleiros são bem abrangentes e estão cada vez mais presentes em diversas áreas. Por ser essencialmente uma prestação de serviços, busca sempre suprir as necessidades e desejos de seus clientes com o intuito de superar as suas expectativas.

Como já foi explanado, o profissional hoteleiro possui algumas atribuições necessárias para a administração condominial e, com serviços hoteleiros sendo implantados nos condomínios, fica cada vez mais ampla a área de atuação deste profissional.

Nos condomínios hoje em dia, podemos encontrar diversos serviços da hotelaria, como os serviços de portaria, telefonia, recepção, manutenção, lazer. Com evolução da construção civil, os empreendimentos condominiais ficaram cada vez maiores, desta forma os serviços oferecidos também aumentaram.

Com condomínios que se parecem hotéis ou *resorts*, os serviços hoteleiros estão cada vez mais presentes, uma vez que nesses condomínios são implantadas diversas áreas de lazer, de alimentação, de eventos e de hospedagem, que exige uma maior atenção.

### 3 MÉTODO

Esta pesquisa tem uma natureza exploratória, a fim de obter familiaridade com o tema abordado. De acordo com Gil (2008, p. 41), “pode-se dizer que estas pesquisas têm como objetivo principal o aprimoramento de idéias ou a descoberta de intuições. Seu planejamento é, portanto, bastante flexível, de modo que possibilite a consideração dos mais variados aspectos relativos ao fato estudado”.

Num primeiro momento foi realizada uma pesquisa bibliográfica como procedimento para conhecimento sobre a problemática estudada. Estasegundo Gil (2008, p.44), “é constituído de material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos”.

A pesquisa foi realizada com base no método de estudo de caso. De acordo com Yin (2010),

o estudo de caso é uma investigação empírica que investiga um fenômeno contemporâneo (o “caso”) em profundidade e em seu contexto de mundo real, especialmente quando os limites entre o fenômeno e o contexto puderem não ser claramente evidentes. (YIN 2010, p.39)

Costa, Nascimento, Cruz, Terra e Silva (2013), enfatizam que,

O estudo de caso é um método específico de pesquisa de campo. Os estudos de campo são investigações dos fenômenos exatamente como eles ocorrem, sem qualquer intervenção significativa do pesquisador. O estudo de caso refere-se a uma análise detalhada de um caso específico, supondo que é possível o conhecimento de um fenômeno a partir do estudo minucioso de um único caso. (COSTA ET AL, 2013, p. 52.)

Ainda segundo Yin (2010),

a investigação do estudo de caso enfrenta a situação tecnicamente diferenciada em que existirão muito mais variáveis de interesse do que de pontos de dados, e, com os dados precisando convergir de maneira triangular, e como outro resultado beneficiar-se do desenvolvimento anterior das proposições teóricas para orientar a coleta e a análise de dados. (YIN 2010, p.40)

Para Gil (2008), existem diferentes propósitos para o estudo de caso, como:

- a) explorar situações da vida real cujos limites não estão claramente definidos;
- b) preservar o caráter unitário do objeto estudado;
- c) descrever a situação do contexto em que está sendo feita determinada investigação;

- d) formular hipóteses ou desenvolver teorias; e
- e) explicar as variáveis causais de determinado fenômeno em situações muito complexas que não possibilitam a utilização de levantamentos e experimentos. (GIL 2008, p.54)

O estudo de caso foi realizado em uma empresa de administração e consultoria presente no Norte/Nordeste do Brasil, com escritórios em dois estados: Maranhão e Pará. O grupo de diretores da empresa possui mais de 20 anos de atuação no mercado, porém a empresa atua como empresa de Administração e consultoria há 5 anos. A entrevista em profundidade foi realizada com a Diretora Operacional do Grupo no escritório da cidade de São Luís.

Yin (2009), destaca que,

O estudo de caso conta com muitas das mesmas técnicas que a pesquisa histórica, mas adiciona duas fontes de evidência geralmente não incluídas no repertório do historiador: observação direta dos eventos sendo estudados e entrevistas das pessoas envolvidas nos eventos. (YIN 2009, p. 32)

Num primeiro momento foi elaborado um projeto de pesquisa, que serviu como norte para a realização da pesquisa, onde conteve a problemática da pesquisa juntamente com os pressupostos e a justificativa.

Inicialmente, foram feitas pesquisas em site, revistas eletrônicas, livros, blogs, trabalhos já publicados a respeito do assunto, entre outros, para a construção do referencial teórico. Logo em seguida foram feitos os primeiros contatos com a diretora do grupo através de e-mails, a fim de obter autorização para a aplicação da pesquisa na empresa. Diante da autorização, partiu-se para a formulação do roteiro de entrevista.

Após o referencial teórico devidamente estruturado, deu-se início a coleta de dados através da entrevista. A entrevista foi marcada por meio de ligação telefônica diretamente com a diretora do grupo com a qual a entrevista seria realizada.

Para Yin (2010),

uma das fontes mais importantes de informação para o estudo de caso é a entrevista. Esta observação pode ser surpreendente devido à associação habitual entre as entrevistas e o método de levantamento. No entanto, as entrevistas também são fontes essenciais de informação para os estudos de caso. As entrevistas são conversas guiadas, não investigações estruturadas. (YIN 2010, p.133)

As informações foram coletadas por meio de roteiro de entrevista. As perguntas contemplavam os objetivos da pesquisa. A entrevista gravada em áudio. A pesquisa ocorreu

entre os meses de Março e Junho, sendo que os dados foram coletados no mês de junho de 2017.

Essa entrevista serviu como base para analisar qual o perfil dos gestores da administração condominial, correlacionando com as atribuições do ProfissionalHoteleiro e de que forma as administradoras estão implantando os serviços Hoteleiros em suas unidades condominiais.

### 3.1 PRESSUPOSTOS

Como pressupostos para esta pesquisa, elencamos:

- Por ser um conceito relativamente novo, ainda são poucos os profissionais com formação em Hotelaria que ocupam o cargo de gerente/administrador dentro dos condomínios em São Luís;
- Com a expansão do mercado de condomínios, as administradoras buscam cada vez mais, por profissionais com formação ou experiência em hotelaria para ocuparem o cargo de gerente/administrador;
- Com o aumento de empreendimentos condominiais com serviços da Hotelaria implantadas em suas unidades habitacionais, cresce também as áreas de atuação do Gestor Hoteleiro.

## 4 RESULTADOS E ANÁLISE DOS DADOS

Este capítulo trará os dados coletados e analisados, por meio de entrevista realizada com representante da empresa de Administração e Consultoria Solys. A entrevista foi feita com a Diretora Operacional Ana Cláudia Tavares.

### 4.1 CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA

A Solys é especialista em consultoria empresarial e gestão de propriedades e negócios. A empresa aplica soluções inovadoras para o sucesso e a sustentabilidade dos projetos e empreendimentos em que ela administra, como pode ser verificado no site da empresa (figura 1).



**Figura 1:** site da empresa Solys

**Fonte:** <http://www.solys.com.br/quem-somos>

Ela administra diversos empreendimentos, como: propriedade compartilhada, condomínios logísticos, hotéis e resorts, condomínios diferenciados, equipamentos turísticos, malls e estacionamentos. A empresa está presente em dois estados do Norte e Nordeste do Brasil: Pará e Maranhão. Sendo que em Belém (Pará) cinco empreendimentos encontram-se sob a administração do grupo e em São Luís (Maranhão) nove empreendimentos.

Nos condomínios residenciais, toda a gestão é feita completamente pela administradora e em alguns existe também a locação da mão de obra. Em todas as unidades há a presença de um síndico (morador do condomínio) e de gerentes.

## 4.2 O PROFISSIONAL DA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL

### 4.2.1 Cargos da Empresa

A empresa possui em seu organograma o setor corporativo que funciona no escritório situado no Edifício Office Tower em São Luís, onde dispõe de dois gerentes de áreas, que são responsáveis por acompanhar o andamento da administração nas unidades, o setor financeiro e a diretora de operações que também acompanha o andamento dos prédios nos dois estados.

Já nas unidades condominiais estão os gerentes, que são de duas a três pessoas responsáveis pela gestão de cada condomínio, e pela locação da mão de obra terceirizada, que são os porteiros, zeladores, fiscais de pisos e controlador de acesso, ronda, recepcionistas, auxiliares administrativos, *concierges*, gerentes *concierge*, entre outros cargos.

O processo de recrutamento e seleção desses profissionais é feito com o recolhimento de currículos deixados nas unidades, tanto de indicações dos funcionários quanto de pessoas que deixam, e em empresas especializadas de coleta de currículos.

As entrevistas de recrutamento são realizadas pelos gerentes ou com a diretora, onde as pessoas aprovadas são direcionadas a um escritório contratado para ser feito avaliações e testes mais específicos, para saber sobre a adequação do perfil desse profissional para a vaga que está sendo requerida. Sendo aprovado nessa avaliação segue então para o processo de admissão.

### 4.2.2 Características dos Gerentes

As características necessárias para o profissional atuar nesse mercado são bem diversificadas, como destaca a diretora:

Para trabalhar em condomínio a pessoa precisa ser multi funções, porque um condomínio envolve aspectos operacionais, financeiros, administrativos, tem que saber um pouco de jurídico também, porque o condomínio se baseia no modelo da convenção e regimento interno, que são regras baseadas na lei condominial.  
(Diretora da Solys)

Como já visto, o condomínio funciona como uma mini cidade, portanto depende do bom funcionamento de cada setor para que sua gestão seja eficiente. Desta forma, os profissionais devem possuir uma gama de conhecimentos e interesse em estar sempre buscando por mais aprimoramento para atuar neste tipo de mercado.

A fala da entrevistada, a seguir, já deixa clara a importância de ter um profissional disposto a buscar constantemente por aperfeiçoamento, pois a administração condominial exige bastante cuidado na hora de ser feita, uma vez que se trata de bens e recursos de outras pessoas.

Então a pessoa tem que realmente ter muita disponibilidade de aprendizado, porque todo dia é uma experiência nova dentro do condomínio, todo dia tem situações que são abordadas. Tem toda a questão de organização de documentos, de responder aos condôminos então, tem que saber escrever muito bem, enfim, tem uma série de necessidades(Diretora da Solys)

Oliveira, (2001, *apud* MENDES & SILVA, 2015) afirma que

A figura do Síndico Profissional, antes um luxo inimaginável, tornou-se uma necessária e acessível realidade para a vida do Condomínio, seja ele Residencial ou Comercial. Um especialista em Gestão Administrativa, Relações Humanas e Administração de Conflitos, não condômino, estará sempre isento para a tomada de decisões, baseado na Legislação, Convenção, Regimento Interno e Assembléia Geral do Condomínio, pois terá sempre como meta principal a valorização do patrimônio e a qualidade de vida de todos que lá habitam. (OLIVEIRA, 2001)

A administração condominial exige do profissional conhecimento em diversas áreas. Um gerente deve ter conhecimento nas áreas de administração, finanças, legislação, gestão de pessoas, contabilidade, além de possuir características específicas de liderança, como destaca a entrevistada:

O gerente precisa ser muito proativo, porque o condômino muitas das vezes mora ou trabalha no condomínio, então ele quer que tudo esteja funcionando a contento, até pra valer a pena o valor da cota condominial que ele paga mensalmente. Então ele tem que ser muito proativo em busca de soluções rápidas, mas sem perder o entendimento de que a administradora não tem poder nem autonomia pra fazer boa parte das coisas dentro do condomínio. (Diretora da Solys).

Por se tratar de um público exigente, o gerente deve possuir essas qualidades descritas pela diretora, até para que eles tenham capacidade de resolver situações que muitas vezes são inevitáveis dentro do condomínio.

Ela ainda conta que toda a empresa é manualizada, então quando um gerente entra para trabalhar na empresa, recebe um manual com todas as atividades a serem realizadas por ele. Dentre as diversas funções do gerente a diretora destaca alguns itens importantes: Possui obrigatoriedade de vistoriar o prédio semanalmente; vistoriar o estoque de compras; vistoriar o estoque de manutenção e vistoriar o estoque de material de limpeza. Possui uma infinidade de formulários e modelos padrão de documentos que se utiliza dentro dos prédios e modelo de relatório mensal.

As administradoras trabalham como suporte aos síndicos, logo elas devem se reportar diretamente a eles antes de qualquer tomada de decisão. O síndico junto ao Conselho Consultivo e a Assembléia Geralé quem deverá tomar as decisões que estão à cima das diretrizes da administradora.

Sendo assim, a entrevistada enfatiza ainda:

A administradora tem autonomia enquanto ela tem uma previsão orçamentária que a permite gastar aquele valor que o condômino autorizou em assembléia, passado desse valor a administradora não possui nenhuma autonomia. Precisa ser autorizado por síndico, por conselho. Portanto o gerente tem que ter muito domínio da sua provisão orçamentária, tem que ter muito domínio do que cabe a ele, do que não cabe a ele. Então para isso, a administradora dá todo um suporte para esses gerentes, todos os procedimentos, os documentos que ele preenche. Então ele deve ter bastante pró-atividade e também muito discernimento para lidar com todo tipo de atendimento ao cliente. (Diretora da Solys)

Para Silva (2002, *apud* INÁCIO, 2008, p. 46), as funções do administrador “são aquelas atividades básicas que devem ser desempenhadas por administradores para alcançar os resultados determinados e/ou esperados pelas organizações. Estas funções constituem os processos administrativos e são: planejamento, organização, direção e controle”.

Portanto a pró-atividade, o discernimento, a liderança, entre outros, são requisitos indispensáveis para a administração desses empreendimentos. Os gerentes, assim como toda a equipe, devem conhecer a arte de servir.

#### 4.3 SERVIÇOS PRESENTES NA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL

O condomínio funciona como uma cidade, logo precisa ter gestão de recursos, de contratos e de pessoas. Necessita de um planejamento estratégico para essa gestão. As administradoras são contratadas para realizar essas atividades de forma a simplificar e auxiliar o trabalho do síndico.

Para Inácio (2008, p. 45) a administração profissional “é uma atividade mesclada de arte e ciência, que leva o síndico a alcançar os seus objetivos com menos desperdício de energia humana, mais economia de tempo e de recursos e menos atritos nas relações humanas”.

A Diretora do grupo Solys destaca alguns dos serviços prestados pela administradora aos condomínios:

A administradora trabalha desde montando a previsão orçamentária do condomínio, acompanhando para que essa previsão seja cumprida. Atua na gestão dos contratos dos prédios fazendo reuniões periódicas com os fornecedores dos prédios, tanto para renegociar valores como para avaliar e acompanhar o trabalho que tá sendo feito, eventualmente verificar a necessidade de substituição de fornecedores, tudo em parceria com o síndico (Diretora da Solys).

Podemos perceber que a administradora segue o modelo da co-gestão, onde realiza o trabalho de gestão dentro dos condomínios administrados. Faber (2005,p.28) descreve que “na co-gestão, o síndico recorre a uma assessoria administrativa, ou seja, partilha suas tarefas com empresas especializadas na administração de condomínios, mas sem transferências das responsabilidades legais, as quais ficam dirigidas ao síndico”.

Portanto, os condôminos não se isentam das tomadas de decisão dentro do condomínio. O Síndico, o Conselho Consultivo e o Conselho Geral são quem direciona esse gestor no cumprimento de suas obrigações.

Fernandes (2013, p.30), descreve que “nesse modelo, a administradora figura como uma prestadora de serviços ao condomínio, que atua sob a supervisão do síndico, e também, sob sua responsabilidade, mas possui, por estas razões, poderes limitados e atuação restrita”.

Por isso, a importância de haver uma boa comunicação entre administradora e síndico, é crucial para a saúde do condomínio. A entrevistada enfatiza essa importância dentro da organização:

Nenhuma administradora vai conseguir fazer um bom trabalho se não houver uma parceria com o síndico, os dois devem atuar em conjunto. Pois a administradora depende do aval do síndico para poder fazer uma boa gestão (Diretora da Solys).

#### **4.3.1 Serviços da Hotelaria nos Condomínios administrados**

A evolução da construção civil possibilitou a criação de grandes empreendimentos que disponibilizam de vários espaços de lazer dentro dos condomínios. Os condomínios administrados pelo grupo Solys chegam a até 700 apartamentos por prédios, o que exige a implantação de serviços hoteleiros.

Pois como explica a Diretora operacional, os condomínios, hoje em dia, se apresentam mais como um hotel de lazer do que propriamente um condomínio nos moldes antigos. Com a diferença que, os hóspedes dos hotéis chegam, ficam por alguns dias e depois

vão embora, podendo ou não voltar a aquele estabelecimento, já os condôminos vivem 365 dias ao ano nos condomínios, portanto, os cuidados devem ser dobrados.

Todos os prédios tem serviços de hotelaria, pois a maioria dos condomínios são condomínios com muitas áreas. São condomínios clube, possuem área de brinquedoteca, área de piscina, churrasqueira, espaços pizza, possui n espaços de lazer que mais se apresentam como um hotel de lazer do que necessariamente um condomínio nos moldes antigos, nos moldes que se entendia que era um condomínio (Diretora da Solys).

Assim como nos hotéis, os espaços têm que passar constantemente por manutenção, estar devidamente limpos e arrumados.

Todos estes espaços possuem uma decoração, uma montagem padrão, por exemplo, onde é que tem que está a almofada, o brinquedo, etc. Portanto o gerente tem que ter o domínio dessas informações, eles são treinados semanalmente para isso (Diretora da Solys).

#### 4.4 A IMPORTANCIA DA HOTELARIA PARA OS CONDOMÍNIOS

Metade dos gerentes da administradora vieram da área da hotelaria, ou com formação ou com experiência. A diretora descreve que esta é uma experiência muito válida, pois estetipo de profissional já possui um domínio de como funciona um prédio dessa magnitude, com bombas de água, vários elevadores, uma mini cidade funcionando. Onde se precisa ficar atento a recarga de extintores e a manutenção constante das áreas.

Além de oferecer um atendimento diferenciado, de estar disponível e apto a resolver problemas diante das diversas situações que ocorre nos condomínios. A importância de ter serviços hoteleiros nas unidades, é que torna o atendimento desses empreendimentos um atendimento personalizado.

Em geral, não existe uma pessoa do atendimento. Quem atende em um condomínio padrão é o porteiro, e às vezes ele não possui formação, ele não sabe ler condominial, ele não foi treinado para aquilo. Ele vai ajudar, porém dentro das limitações que ele possui. (Diretora da Solys)

A entrevistada relata que a administradora busca, na hora da contratação, por profissionais com essa formação, mas nem sempre encontra profissionais com formação em hotelaria. Para ela, sem dúvidas, a formação ou experiência em Hotelaria é um diferencial na contratação dos gestores da empresa, pois o condomínio funciona de forma muito similar a um hotel.

Existe na administração do grupo condomínio que possui prédios com 700 apartamentos, esses condomínios funcionam como condomínios-clubes. Às vezes temos em um fim de semana oito eventos dentro de um único prédio. É como se ter um grande hotel com vários eventos acontecendo simultaneamente. Portanto tem

que saber fazer todo o atendimento, entregar o espaço em bom funcionamento, pensar nele preventivamente. Então antes do evento, a equipe de manutenção já tem que ter revisado aquele espaço, a equipe de limpeza já tem que ter feito toda a limpeza. Então é toda uma coordenação de atendimento que o profissional de hotelaria vivencia na hotelaria (Diretora da Solys).

Daí podemos perceber, a importância de se ter um profissional hoteleiro na gestão destes empreendimentos. A formação em hotelaria permite a este profissional a sua expansão por este nicho de mercado, uma vez que o curso possui em sua grade curricular, disciplinas que se aplicam nas áreas de administração, contabilidade, direito aplicado a hotelaria, gestão de pessoas, finanças, além de disciplinas para a prestação de serviços.

As atribuições que este profissional possui, facilita a sua inserção no mercado condominial, pois além dele oferecer uma gama de conhecimento em relação às exigências que esse mercado exige, ele ainda possui características específicas na sua forma de atender, o que possibilita uma personalização na prestação de serviços. Como a diretora explana, o profissional conhece a essência do servir.

A entrevistada Ana Cláudia Tavares, Diretora de operações do Grupo Solys, por sua vez, possui formação em Administração e Hotelaria e destaca a importância da Hotelaria para a sua carreira. Ela possui mais de vinte anos de experiência na área e relata que a experiência hoteleira, sem dúvidas, proporciona muita experiência para a administração condominial.

Ela é responsável pelo acompanhamento dos trabalhos junto com seus gerentes de área dos dois Estados, coordenando e acompanhando as gerências. Onde preparam os treinamentos, revisam os procedimentos e processos de trabalho. É uma dinâmica que constantemente deve ser atualizada e aperfeiçoada, baseada na vivência e experiência que os condôminos têm.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa buscou conhecer mais sobre a administração condominial, tendo como principal objetivo descrever e comparar as atribuições de gestor de condomínio e do gestor hoteleiro, comparando também os serviços provenientes na hotelaria que são implantados nos condomínios.

Com os resultados obtidos foi possível comparar as atribuições dos gerentes de condomínios com as do profissional hoteleiro, tendo um resultado positivo em relação aos pressupostos estabelecidos. Podemos perceber que o mercado de condomínios é muito propício para o profissional hoteleiro, pois o mesmo possui habilidades e características necessárias para atuar neste mercado.

Uma vez que os condomínios se assemelham muito aos hotéis, as oportunidades desse profissional crescem bastante, pois existem nos condomínios muitos serviços da hotelaria. Desta forma fica mais fácil para o profissional hoteleiro atuar nesse mercado, porque o mesmo já é familiarizado com estes tipos de serviços.

Portanto a inserção deste profissional nesse nicho de mercado vem crescendo. A maioria dos gestores que trabalham junto à administradora pesquisada são profissionais provenientes da hotelaria, o que confirma a importância de tal profissional neste segmento.

A entrevistada destaca que é reduzida a quantidade de profissionais com a formação específica em hotelaria. No entanto, observamos que na Universidade Federal do Maranhão, o curso de Hotelaria vem formando profissionais há 30 anos. A fala da entrevistada pode sinalizar o distanciamento entre os profissionais formados em hotelaria e este setor de administração de condomínios, indicando ainda que a empresa pode melhorar as formas de recrutamento, pois, com a expansão desse mercado, a busca por esses profissionais pode aumentar.

Talvez, com a implantação do hotel-escola da Universidade Federal do Maranhão, o curso de Bacharelado em Hotelaria ganhe mais destaque na cidade de São Luís, despertando o interesse das pessoas pelo curso e, conseqüentemente, por esse mercado, que, apesar da crise econômica que afeta milhões de brasileiros, apresentou crescimento nos últimos anos.

É necessário que se faça mais pesquisas em relação ao assunto abordado, observando os profissionais que atuam nesse mercado. Assim estaremos contribuindo para que desperte o interesse dos acadêmicos em buscar por mais conhecimentos a respeito desse mercado, pois

ainda há muito a ser estudado e pesquisado, uma vez que não há em nosso acervo autores que falem especificamente desse assunto.

Portanto, é importante que se faça mais pesquisas para que os acadêmicos do curso tenham mais acesso às informações a respeito do mercado de condomínios, uma vez que esta pesquisa prova que o profissional hoteleiro é apto a assumir os cargos de gerência desses empreendimentos.

Dentre as limitações deste trabalho destacamos a impossibilidade de ter entrevistado os profissionais que atuam diretamente na administração dos condomínios. Também deve-se destacar que por ser um estudo de caso, considerando a realidade de uma empresa, ainda que com grande atuação no mercado, os resultados não podem ser generalizados.

Como sugestões de estudos futuros sobre esta problemática, apontamos a possibilidade de direcionar o olhar para os estudantes e profissionais da hotelaria, para conhecer suas percepções sobre este nicho de mercado.

## REFERÊNCIAS

- ALENCAR, André. **Governança o coração do hotel**. 2014. Disponível em <<http://www.revistahoteis.com.br/governancao-coracao-do-hotel/>> Acesso em: 14 Jun. 2017.
- AZEVEDO, Jardenildes Xavier. **A importância de um apoio especializado na Administração de Condomínio**. 2010. 49f. Monografia (Graduação Administração) – Sociedade de Educação do Vale do Ipojuca, Faculdade do Vale do Ipojuca, Caruaru: FAVIP, 2010. Disponível em <<https://pt.slideshare.net/RosiSoaress/a-importancia-de-um-apoio-especializado-na-administracao-de-condomnio>> Acesso em: 04 jun. 2017.
- CARACTERÍSTICAS do setor de alimentos e bebidas do hotel**. (s/d). Disponível em <<https://www.cpt.com.br/cursos-hotelaria/artigos/caracteristicas-do-setor-de-alimentos-e-bebidas-do-hotel>> Acesso em: 14 jun. 2017.
- CASTELLI, G. **Excelência em Hotelaria**. São Paulo: Qualitymark, 1994.
- CASTELLI, G. **Gestão Hoteleira**. São Paulo. Saraiva, 2006.
- COSTA, Alexandre de Souza; NASCIMENTO, Aline Vieira; CRUZ, Emilia Barroso; TERRA, Letícia Labati; SILVA, Marina Ramalho. **O uso do método estudo de caso na ciência da informação no Brasil**. InCTD:R.Ci. Inf. E Doc. Ribeirão Preto. 2013.
- DARRIBA, Renata. **Hotelaria: muito mais do que atender bem**. (s/d). Disponível em: <<http://www.oieduca.com.br/vestibular/profissionais-de-sucesso/hotelaria-muito-mais-do-que-atender-bem.html>> Acessado em: 07 abr. 2017.
- DAVIES, Carlos Alberto. **Cargos em hotelaria**. 3ª ed. Caxias do Sul: Educs, 2004. (Coleção Hotelaria).
- FABER, João Carlos. **Gestão de condomínios: a contabilidade para reduzir a assimetria informacional**. 2005. Centro Universitário Álvares Penteado. UNIFECAP. 145f. São Paulo. 2005.
- FERNANDES, Marcio Grima. **A administração condominial à luz do custo para servir clientes: um estudo na Baixada Santista (SP)**. 2013. Universidade Municipal de São Caetano do Sul. USCS. São Caetano do Sul. 2013. 115f.:il.
- FERREIRA, Paulo Emilio Buarque. **Apropriação do espaço urbano e as políticas de intervenção urbana e habitacional no centro de São Paulo**. 2007. Dissertação (Mestrado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007. doi: 10.11606/D.16.2007.tde-31052010093404.
- GESTÃO Hoteleira**. [2017]. Disponível em <<http://www.gestaohoteleira.com/>> Acesso em: 14 jun. 2017.
- GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa 5ª ed**. São Paulo: Atlas, 2008.
- GONI, Gonzalo Sum. **A Prestação de Contas em Condomínios Residenciais: Uma Discussão sobre os Relatórios Contábeis apresentados e o Balanço Patrimonial da Entidade Condominial**. 2010. Monografia. Universidade Federal de Santa Catarina. 2010. Disponível em <<http://tcc.bu.ufsc.br/Contabeis291911.pdf>> Acesso em: 07 jun. 2017.

**HOTELARIA.** 2012. Disponível em: <<http://guiadoestudante.abril.com.br/profissoes/hotelaria/>> Acesso em: 07 de abr. de 2017

INÁCIO, Adriana da Silva. **A importância de uma Administração profissional na gestão de condomínios.** 2008. 50 f. Curso de administração (Graduação). Centro Universitário de João Pessoa –UNIPÊ.

InfoEscola, **Navegando e aprendendo.** (s/d). Disponível em <<http://www.infoescola.com/profissoes/concierge/>> Acesso em: 13 Out. 2016.

LOPES, João Batista. **Condomínio.** 10ªed. São Paulo: Revista dos Tribunais LTDA, 2008.

MACHADO, João Ferreira. ARAÚJO, Edson José de. **Como Administrar um Condomínio.** 2ªed. Goiânia: AB, 2004.

MENDES, Maria da Conceição Durans; MARTINS, Maria do Socorro Alves da Silva. **Administração de Condomínios na Figura Do Síndico Profissional.** 2015. Faculdade Alfredo Nasser - - UNIFAN – Aparecida de Goiânia – GO. 2015. Disponível em <[http://www.convibra.com.br/upload/paper/2015/31/2015\\_31\\_11951.pdf](http://www.convibra.com.br/upload/paper/2015/31/2015_31_11951.pdf)> Acesso em: 02 jun. 2017

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO. Conselho Nacional De Educação. **Diretrizes Curriculares Nacionais dos cursos de graduação em Direito, Ciências Econômicas, Administração, Ciências Contábeis, Turismo, Hotelaria, Secretariado Executivo, Música, Dança, Teatro e Design.** 2002. Disponível em <<http://portal.mec.gov.br/busca-geral/323-secretarias-112877938/orgaos-vinculados-82187207/12991-diretrizes-curriculares-cursos-de-graduacao>> Acesso em 10 Jun 2017.

OLIVEIRA, Rodrigo Damásio de. **Manual prático de condomínio.** São Paulo: QuartierLatin, 2005.

PORTAL Educação. **A portaria social de hotéis.** (s/d). Disponível em <<https://www.portaleducacao.com.br/conteudo/artigos/turismo-e-hotelaria/a-portaria-social-de-hoteis/29443>> Acesso em: 14 Jun. 2017.

PORTAL Educação. **O setor de reservas de um hotel.** (s/d). Disponível em <<https://www.portaleducacao.com.br/conteudo/artigos/turismo-e-hotelaria/o-setor-de-reservas-de-um-hotel/29511>> Acesso em: 14 jun. 2017.

QUECONCEITO. **Conceito de Hotelaria.** (s/d). Disponível em <<http://queconceito.com.br/hotelaria>> Acesso em: 13 Jun. 2017.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **Revolucionando Condomínios.** 4ªed. São Paulo: Saraiva, 1999.

SÍNDICONET. **Guia sobre Administradoras de Condomínios.** (s/d). Disponível em <<https://www.sindiconet.com.br/informese/dicas-para-contratacao-de-administradoras-de-condominio-administracao-administradoras-de-condominios>> Acesso em: 04 de jun. 2017.

SÍNDICONET. **Síndico profissional.** 2012. Disponível em: <<http://www.sindiconet.com.br/9622/Informese/Administraao/Sindico-profissional>> Acesso em: 08 de jun. 2017.

SOLYS. Disponível em <<http://www.solys.com.br/>> Acesso em: 07 abr. 2017.

TECNOLOGIA e Treinamento. **Características dos serviços Hoteleiros**. 2013. Disponível em <<http://www.tecnologiaetreinamento.com.br/hotelaria/caracteristicas-dos-servicos-hoteleiros-2/>> Acesso em: 13 de Jun. 2017.

TEIXEIRA, Silvana. **Gerente de hotel - características, responsabilidades, funções e habilidades**. s/d. Disponível em <<https://www.cpt.com.br/cursos-hotelaria/artigos/gerente-de-hotel-caracteristicas-responsabilidades-funcoes-e-habilidades>> Acesso em: 14 jun. 2017.

VIERA, Elenara Viera de. **Qualidade em serviços hoteleiros: a satisfação do cliente é função de todos**. Caxias do Sul, RS. Educs. 2004.

YIN, Robert k. **Estudo de caso: Planejamento e Métodos**. 4ªed. 2010. Tradução: Ana Thorell. Revisão técnica Cláudio Damacena. BOOKMAN EDITORA LTDA. Porto Alegre. 2010.

# APÊNDICES



## Apêndice A - Roteiro de Entrevista



### **UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO Departamento de Turismo e Hotelaria Curso de Bacharelado em Hotelaria**

O objetivo desse questionário é contribuir com a pesquisa sobre a Administração Condominial. Possui interesse estritamente acadêmico. A aplicação se dará por meio de entrevista gravada.

#### ▪ **CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA**

1. Nome da Empresa:
2. Nome do entrevistado/respondente:
3. A empresa e o entrevistado desejam que seus nomes sejam mencionados na pesquisa?
4. Em quais cidades a empresa administra empreendimentos habitacionais?
5. Quantos empreendimentos habitacionais a empresa administra em São Luís – MA?
6. Além de empreendimentos habitacionais, quais outros tipos empreendimentos a empresa administra?
7. Como é realizada a administração pela empresa, é completa ou apenas um suporte ao síndico?
8. Nos empreendimentos administrados há a presença de síndicos ou só de gerentes/administradores?
9. Como se dá a comunicação entre administradora e moradores?
10. Como se dá a comunicação entre administradora e construtora?

#### ▪ **O PROFISSIONAL**

11. Quais os cargos existentes no organograma da empresa?
12. Como é o processo de recrutamento e seleção?
13. Quais as características dos profissionais que a empresa busca para estes cargos?
14. Quais as competências e habilidades necessárias para assumir os cargos de Gerência?

<b>▪ OS SERVIÇOS</b>
----------------------

15. Quais os serviços oferecidos pela administradora?
16. A Administradora implementa serviços da hotelaria nos condomínios? Quais? Qual a justificativa?
17. O profissional hoteleiro, que possui experiência, formação em hotelaria, pode ser inserido mercado de administração de condomínios?
18. Quais os requisitos necessários para o profissional da hotelaria se inserir nesse mercado?
19. A administradora busca por profissionais hoteleiros ou com experiência em hotelaria na hora da contratação de seus gestores?
20. De alguma forma, a graduação ou experiência em hotelaria é um diferencial na contratação desses profissionais? Por quê?
21. Você acha importante ter um profissional com formação e experiência em Hotelaria na empresa?

<b>▪ CARACTERÍSTICAS DO (A) ENTREVISTADO (A)</b>
--

22. Qual a sua formação?
23. Qual o seu cargo na empresa?
24. Quais são suas atribuições dentro da empresa?
25. Já teve outras experiências com administração de condomínios?
26. Já teve experiência no mercado hoteleiro?
27. Se sim, de que forma esta experiência lhe ajudou para a administração de condomínios?





# **ANEXO**

ANEXO A - Lei do Condomínio  
**LEI No.4.591- 16 DE DEZEMBRO DE 1964**  
Essa Lei dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações

**Título I DO CONDOMÍNIO**

**Capítulo I  
DO CONDOMÍNIO**

**Art. 1** As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

**Art. 2** Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (Vetado) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículo nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

**Art. 3** O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (Vetado).

**Art. 4** A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos (Vetado).  
Parágrafo Único. A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio. [O § 2º, do art. 2, da Lei nº 7.433, de 18.12.85, permite que seja substituída a quitação do síndico pela declaração do alienante, sob as penas da Lei, de que inexistente débito para com o condomínio.]

**Art. 5** O condomínio por meação de parede, soalhos e tetos das unidades isoladas regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

**Art. 6** Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

**Art. 7** O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória, no Registro de Imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

**Art. 8** Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como

de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

## **Capítulo II** **DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

**Art. 9** 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 assembléia, aprovar o Regime Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

a) A discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;

b) O destino das diferentes partes;

c) O modo de usar as coisas e serviços comuns;

d) Encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

e) O modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;

f) As atribuições do síndico, além das legais;

g) A definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;

h) O modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;

i) O quorum para os diversos tipos de votações;

j) A forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;

l) A forma e o quorum para as alterações de convenção;

m) A forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a Convenção de Condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas.

**Art. 10** É defeso a qualquer condômino:

**I** - alterar a forma externa da fachada;

**II** - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

**III** - destinar a unidade à utilização diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

**IV** - embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na Convenção ou no Regulamento do Condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (Vetado) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

**Art. 11** Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

### **Capítulo III DESPESAS DO CONDOMÍNIO**

**Art. 12** Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das cotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês, e multa de até 20% (vinte por cento) sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

### **Capítulo IV DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA**

**Art. 13** Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a um doze avos do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

**Art. 14** Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quorum mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembléia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quorum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

**Art. 15** Na hipótese de que trata § 3º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1º Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempataador.

§ 2º Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o oficial de registro de imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3º Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de 10 (dez) dias para a contestação (Vetado).

§ 4º Se não contestado, o juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5º Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio, em execução, restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao

mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a contar da citação.

§ 7º Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

**Art. 16.** Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

**Art. 17.** Os condôminos que representem, pelo menos, dois terços do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade.

§ 1º A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no Art. 15.

§ 2º Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo quorum mínimo de votos que representem dois terços das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art. 15, e seus parágrafos, desta Lei. § 3º Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo e, no mínimo, à avaliação prevista no § 2º ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção. [Redação dada pela Lei nº 6.709, de 31.10.1979] **Art. 18.** A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições desta Lei, bem assim às da Convenção do Condomínio e do Regulamento Interno. [Redação dada pelo Decreto-lei nº 981, de 21-10-1969.]

## Capítulo V

### UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO OU DO CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES

**Art 19** Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

**Art. 20** Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

**Art 21** 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.

**Parágrafo Único.** Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino. **Capítulo**

## VI

### DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

**Art. 22** Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder a 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:

- a) Representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;
- b) Exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;
- c) Praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regimento Interno;
- d) Impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;
- e) Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;

f) Prestar contas à assembléia dos condôminos;

g) Manter guardada durante o prazo de 5 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos.

§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembléia, convocada pelo interessado.

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia geral especialmente convocada.

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

**Art. 23** Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

**Parágrafo Único.** Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

## **Capítulo VII DA ASSEMBLÉIA GERAL**

**Art. 24.** Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo quorum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2º O síndico, nos 8 (oito) dias subseqüentes à assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, ao rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3º Nas assembléias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

§ 4º Nas decisões da assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça (este parágrafo foi acrescentado pela Lei nº 8.245, 18/11/91).

**Art. 25.** Ressalvado o disposto no § 3º do art. 22, poderá haver assembléias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo, do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais. Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembléia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem dois terços do total das frações ideais.

**Art. 26.** (Vetado).

**Art. 27.** Se a assembléia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 (quinze) dias após o pedido de convocação, o juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

## **TÍTULO II DAS INCORPORAÇÕES CAPÍTULO I**

### **Disposições Gerais**

**Art. 28.** As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei. Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, VETADO.

**Art. 29.** Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a

vinculação de tais frações a unidades autônomas, VETADO em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

**Art. 30.** Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

**Art. 31.** A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

**a)** o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;

**b)** o construtor (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27-8-62).

§ 1º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

## **CAPÍTULO II**

### **Das Obrigações e Direitos do Incorporador**

**Art. 32.** O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

**a)** título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

**b)** certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

**c)** histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros; **d)** projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

**e)** cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

**f)** certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

**g)** memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

**h)** avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

**i)** discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

**j)** minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

**l)** declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

**m)** certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34); o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas, serão também averbáveis à margem do registro de que trata este artigo.

§ 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados".

§ 4º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofar, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 6º Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

§ 7º O Oficial de Registro de Imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão ...VETADO ...sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

**Art. 33.** O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.

**Art. 34.** O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

§ 1º A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea "n", do art. 32 onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.

§ 2º Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo de validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação. § 3º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do art. 45.

§ 4º A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao Registro de Imóveis ...VETADO ...e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador.

§ 5º Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior arquivando-se em cartório o respectivo documento.

§ 6º O prazo de carência é improrrogável.

**Art. 35.** O incorporador terá o prazo máximo de 45 anos, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea "i", do art. 32.

§ 1º No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2º Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas, por escrito, ao Registro de Imóveis, a não concretização do empreendimento.

§ 3º Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1º, o outorgante do mandato de que trata o § 1º, do art. 31, poderá fazê-lo nos cinco dias subseqüentes ao prazo de carência, e nesse caso ficará solidariamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao incorporador, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no caput deste artigo.

§ 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

§ 6º Ressalvado o disposto no artigo 43, do contrato de construção deverá constar expressamente a menção dos responsáveis pelo pagamento da construção de cada uma das unidades. O incorporador responde, em igualdade de condições, com os demais contratantes, pelo pagamento da construção das unidades que não tenham tido a responsabilidade pela sua construção assumida por terceiros e até que o tenham.

**Art. 36.** No caso de denúncia de incorporação, nos termos do art. 34, se o incorporador, até 30 dias a contar da denúncia, não restituir aos adquirentes as importâncias pagas, estes poderão cobrá-la por via executiva, reajustado o seu valor a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros de 6% ao ano, sobre o total corrigido.

**Art. 37.** Se o imóvel estiver gravado de ônus real ou fiscal ou se contra os alienantes houver ação que possa comprometê-lo, o fato será obrigatoriamente mencionado em todos os documentos de ajuste, com a indicação de sua natureza e das condições de liberação. **Art. 38.** Também constará, obrigatoriamente, dos documentos de ajuste, se for o caso, o fato de encontrar-se ocupado o imóvel, esclarecendo-se a que título se deve esta ocupação e quais as condições de desocupação.

**Art. 39.** Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste: I - a parcela que, se houver, será paga em dinheiro; II - a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados. Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

**Art. 40.** No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.

§ 1º Nesta hipótese, consolidar-se-á, no alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sobre a construção porventura existente.

§ 2º No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

§ 3º Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante em cujo favor se operou a resolução voltar a negociar seus direitos sobre a unidade autônoma, sem a prévia indenização aos titulares, de que trata o § 2º. § 4º No caso do parágrafo anterior, se os ex-titulares tiverem de recorrer à cobrança judicial do que lhes for devido, somente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

**Art. 41.** Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte de pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção.

§ 1º Poder-se-á estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento de parcela relativa a construção, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da parte construída, mas, também, sobre a fração ideal de terreno, ainda que esta tenha sido totalmente paga.

§ 2º Poder-se-á também estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento da parcela relativa à fração ideal de terreno, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da fração ideal, mas, também, sobre a parte construída, ainda que totalmente paga.

**Art. 42.** No caso de rescisão do contrato relativo à fração ideal de terreno e partes comuns, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações contratualmente atribuídos ao inadimplente, com relação a construção.

**Art. 43.** Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

**I** – informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

**II** - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

**III** - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

**IV** - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

**V** - não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;

**VI** - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (VETADO).

**Art. 44.** Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, (VETADO) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação (VETADO) o construtor requerê-la-á (VETADO) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

**Art. 45.** É lícito ao incorporador recolher o imposto do selo devido, mediante apresentação dos contratos preliminares, até 10 dias a contar do vencimento do prazo de carência a que se refere o art. 34, extinta a obrigação se, dentro deste prazo, for denunciada a incorporação.

**Art. 46.** Quando o pagamento do imposto sobre lucro imobiliário e respectivos acréscimos e adicionais for de responsabilidade do vendedor do terreno, será lícito ao adquirente reter o pagamento das últimas prestações anteriores à data-limite em que é lícito pagar, sem reajuste, o referido imposto e os adicionais, caso o vendedor não apresente a quitação até 14 dias antes do vencimento das prestações cujo pagamento torne inferior ao débito fiscal a parte do preço a ser ainda paga até a referida data-limite. Parágrafo único. No caso de retenção pelo adquirente, esse ficará responsável para todos os efeitos perante o Fisco, pelo recolhimento do tributo, adicionais e acréscimos, inclusive pelos reajustamentos que vier a sofrer o débito fiscal, (VETADO).

**Art. 47.** Quando se fixar no contrato que a obrigação do pagamento do imposto sobre lucro imobiliário acréscimos e adicionais devidos pelo alienante e transferida ao adquirente, dever-se-á explicitar o montante que tal obrigação atingiria, se sua satisfação se desse na data da escritura.

§ 1º Neste caso, o adquirente será tido, para todos os efeitos, como responsável perante o Fisco.

§ 2º Havendo parcela restituível, a restituição será feita ao adquirente e, se for o caso em nome deste serão emitidas as obrigações do Tesouro Nacional a que se refere o art. 4º da Lei nº 4.357 de 16.7.64.

§ 3º Para efeitos fiscais, não importará em aumento do preço de aquisição a circunstância de obrigar-se o adquirente ao pagamento do imposto sobre lucro mobiliário, seus acréscimos e adicionais.

**CAPÍTULO III**  
**Da Construção de Edificação em Condomínio**  
**Seção I**

**Da Construção em Geral**

**Art. 48.** A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

§ 1º O Projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato;

§ 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação. Art. 49. Os contratantes da construção, inclusive no caso do art. 43, para tratar de seus interesses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembléia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos eles salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

§ 1º As assembléias serão convocadas, pelo menos, por 1/3 (um terço) dos votos dos contratantes pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

§ 2º A convocação da assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação, e mais 3 dias para a segunda, podendo ambas as convocações ser feitas no mesmo aviso.

§ 3º A assembléia instalar-se-á, no mínimo, com metade dos contratantes, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso do incorporador ou do construtor, quando convocantes, e pelo menos, com metade dos contratantes que a tenham convocado, se for o caso.

§ 4º Na assembléia, os votos dos contratantes serão proporcionais às respectivas frações ideais de terreno.

**Art. 50.** Será designada no contrato de construção, ou eleita em assembléia especial devidamente convocada antes do início da obra, uma Comissão de Representantes, composta de 3 membros pelo menos, escolhidos entre os contratantes, no caso do art. 43 em tudo que interessar ao bom andamento da obra.

§ 1º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da assembléia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer todas as atribuições e praticar todos os atos que esta Lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou se for caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações destes.

§ 2º A assembléia poderá revogar, pela maioria absoluta dos votos dos contratantes, qualquer decisão da Comissão, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

§ 3º Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sobre os mandatos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se este não o aceitar.

§ 4º Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades for igual ou inferior a 3, a totalidade deles exercerá, em conjunto as atribuições que esta Lei confere à Comissão, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

**Art. 51.** Nos contratos de construção, seja qual for seu regime deverá constar expressamente a quem caberão as despesas com ligações de serviços públicos, devidas ao Poder Público, bem como as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio. Parágrafo único. Quando o serviço público for explorado mediante concessão, os contratos de construção deverão também especificar a quem caberão as despesas com as ligações que incumbam às concessionárias no caso de não estarem elas obrigadas a fazê-las, ou, em o estando, se a isto se recusarem ou alegarem impossibilidade.

**Art. 52.** Cada contratante da construção só será imitado na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção exercendo o construtor e o condomínio

atenção, o direito de retenção sobre a respectiva unidade; no caso do art. 43, este direito será exercido pelo incorporador.

**Art. 53.** O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação, promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (A.B.N.T.), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei nº 4.150, de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

**I** - critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do art. 54;

**II** - critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins de disposto no artigo 59;

**III** - critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea h, do art. 32;

**IV** - modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32;

**V** - critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2º do art. 48.

§ 1º O número de tipos padronizados deverá ser reduzido e na fixação se atenderá primordialmente:

**a)** o número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (subsolo, pilotis etc);

**b)** o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em conta as condições de acabamento, a qualidade dos materiais empregados, os equipamentos, o número de elevadores e as inovações de conforto;

**c)** as áreas de construção.

§ 2º Para custear o serviço a ser feito pela A.B.N.T., definido neste artigo, fica autorizado o Poder Executivo a abrir um crédito especial no valor de Cr\$10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), em favor do Banco Nacional de Habitação, vinculado a este fim, podendo o Banco adiantar a importância à A.B.N.T., se necessário.

§ 3º No contrato a ser celebrado com a A.B.N.T., estipular-se-á a atualização periódica das normas previstas neste artigo, mediante remuneração razoável.

**Art. 54** Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I, do artigo anterior.

§ 1º O sindicato estadual que deixar de cumprir a obrigação prevista neste artigo deixará de receber dos cofres públicos, enquanto perdurar a omissão, qualquer subvenção ou auxílio que pleiteie ou a que tenha direito.

§ 2º Na ocorrência de omissão de sindicato estadual, o construtor usará os índices fixados por outro sindicato estadual, em cuja região os custos de construção mais lhe pareçam aproximados dos da sua.

§ 3º Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários a que se refere este artigo só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, para os efeitos desta Lei, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores.

## SEÇÃO II

### Da Construção por Empreitada

**Art. 55.** Nas incorporações em que a construção seja feita pelo regime de empreitada, esta poderá ser a preço fixo, ou a preço reajustável por índices previamente determinados.

§ 1º Na empreitada a preço fixo, o preço da construção será irajustável, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e qualquer que sejam suas causas.

§ 2º Na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nele expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatoriamente no contrato.

§ 3º Nos contratos de construção por empreitada, a Comissão de Representantes fiscalizará o andamento da obra e a obediência ao Projeto e às especificações exercendo as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção.

§ 4º Nos contratos de construção fixados sob regime de empreitada, reajustável, a Comissão de Representantes fiscalizará, também, o cálculo do reajustamento.

§ 5º No Contrato deverá ser mencionado o montante do orçamento atualizado da obra, calculado de acordo com as normas do inciso III, do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, quando o preço estipulado for inferior ao mesmo.

§ 6º Na forma de expressa referência, os contratos de empreitada entendem-se como sendo a preço fixo.

**Art. 56.** Em toda a publicidade ou propaganda escrita, destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de empreitada reajustável, em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal do terreno e o preço da construção, com indicação expressa da reajustabilidade.

§ 1º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

**Art. 57.** Ao construtor que contratar, por empreitada a preço fixo, uma obra de incorporação, aplicar-se-á, no que couber o disposto nos itens II, II, IV, (VETADO) e VI, do art. 43.

### SEÇÃO III

#### Da Construção por Administração

**Art. 58.** Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, também chamado "a preço de custo", será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições:

**I** -todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção;

**II** - todas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que for fixada no contrato.

**Art. 59.** No regime de construção por administração, será obrigatório constar do respectivo contrato o montante do orçamento do custo da obra, elaborado com estrita observância dos critérios e normas referidos no inciso II, do art. 53 e a data em que se iniciará efetivamente a obra.

§ 1º Nos contratos lavrados até o término das fundações, este montante não poderá ser inferior ao da estimativa atualizada, a que se refere o § 3º, do art. 54.

§ 2º Nos contratos celebrados após o término das fundações, este montante não poderá ser inferior à última revisão efetivada na forma do artigo seguinte.

§ 3º As transferências e sub-rogações do contrato, em qualquer fase da obra, aplicar-se-á o disposto neste artigo.

**Art. 60.** As revisões da estimativa de custo da obra serão efetuadas, pelo menos semestralmente, em comum entre a Comissão de Representantes e o construtor. O contrato poderá estipular que, em função das necessidades da obra sejam alteráveis os esquemas de contribuições quanto ao total, ao número, ao valor e à distribuição no tempo das prestações.

Parágrafo único. Em caso de majoração de prestações, o novo esquema deverá ser comunicado aos contratantes, com antecedência mínima de 45 dias da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

**Art. 61.** A Comissão de Representantes terá poderes para, em nome de todos os contratantes e na forma prevista no contrato:

**a)** examinar os balancetes organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes, aprová-los ou impugná-los, examinando a documentação respectiva;

**b)** fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;

**c)** contratar, em nome do condomínio, com qualquer condômino, modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem unidade de outro condômino e não estejam em desacordo com o parecer técnico do construtor;

**d)** fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;

**e)** exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

**Art. 62.** Em toda publicidade ou propaganda escrita destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de administração em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal de terreno e o montante do orçamento atualizado do custo da

construção, na forma dos artigos 59 e 60, com a indicação do mês a que se refere o dito orçamento e do tipo padronizado a que se vincule o mesmo.

#### **CAPÍTULO IV Das Infrações**

§ 1º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

**Art. 63.** É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

§ 1º Se o débito não for liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato prever, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

§ 2º Se o maior lance obtido for inferior ao desembolso efetuado pelo inadimplemento, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo seguinte será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior àquele total, VETADO.

§ 3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembléia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

§ 4º Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

§ 5º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do imposto do selo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com poderes necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos poderes ad juditia, a serem substabelecidos a advogado lealmente habilitado;

§ 6º A morte, falência ou concordata do condomínio ou sua dissolução, se se tratar de sociedade, não revogará o mandato de que trata o parágrafo anterior, o qual poderá ser exercido pela Comissão de Representantes até a conclusão dos pagamentos devidos, ainda que a unidade pertença a menor de idade.

§ 7º Os eventuais débitos fiscais ou para com a Previdência Social, não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condômino somente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social, devendo a Comissão de Representantes, em caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes dando ciência ao fato à entidade credora.

§ 8º Independentemente das disposições deste artigo e seus parágrafos, e como penalidades preliminares, poderá o contrato de construção estabelecer a incidência de multas e juros de mora em caso de atraso no depósito de contribuições sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

§ 9º O contrato poderá dispor que o valor das prestações pagas com atraso, seja corrigível em função da variação do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as oscilações do poder aquisitivo da moeda nacional.

§ 10. O membro da Comissão de Representantes que incorrer na falta prevista neste artigo, estará sujeito à perda automática do mandato e deverá ser substituído segundo dispuser o contrato.

**Art. 64.** Os órgãos de informação e publicidade que divulgarem publicamente sem os requisitos exigidos pelo § 3º do artigo 32 e pelos artigos 56 e 62, desta Lei, sujeitar-se-ão à multa em importância correspondente ao dobro do preço pago pelo anunciante, a qual reverterá em favor da respectiva Municipalidade.

**Art. 65.** É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações. PENA - reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

§ 1º Incorrem na mesma pena:

**I** - o incorporador, o corretor e o construtor, individuais bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva incorporadora, corretora ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade, prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou aos condôminos, candidatos ou subscritores de unidades, fizerem afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais ou sobre a construção das edificações;

**II** - o incorporador, o corretor e o construtor individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que usar, ainda que a título de empréstimo, em proveito próprio ou de terceiros, bens ou haveres destinados a incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados.

§ 2º O julgamento destes crimes será de competência de Juízo singular, aplicando-se os artigos 5º, 6º e 7º da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

**Art. 66.** São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

**I** - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei;

**II** - omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os artigos 37 e 38, desta Lei;

**III** - deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do artigo 35 e ressalvada a hipótese de seus § 2º e 3º, de promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da Convenção do condomínio;

**IV** - VETADO.

**V** - omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5º do artigo 55, desta Lei; **VI** - paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa. PENA - Multa de 5 a 20 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

**Parágrafo único.** No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

## **CAPÍTULO V**

### **Das Disposições Finais e Transitórias**

**Art. 67.** Os contrato poderão consignar exclusivamente às cláusulas, termo ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos.

§ 2º Os contratos no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes, adotem e se comprometam a cumprir as cláusulas, termos e condições contratuais a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, verbo ad verbum no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive, o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatoriamente entregue cópia impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, termos e condições referidas no § 1º deste artigo.

§ 4º Os cartórios de Registro de Imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticadamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

**Art. 68.** Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo, sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam constituir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas,

mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhes for aplicável.

**Art. 69.** O Poder Executivo baixará, no prazo de 90 dias, regulamento sobre o registro no Registro de Imóveis VETADO. Art. 70. A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928 e quaisquer disposições em contrário.