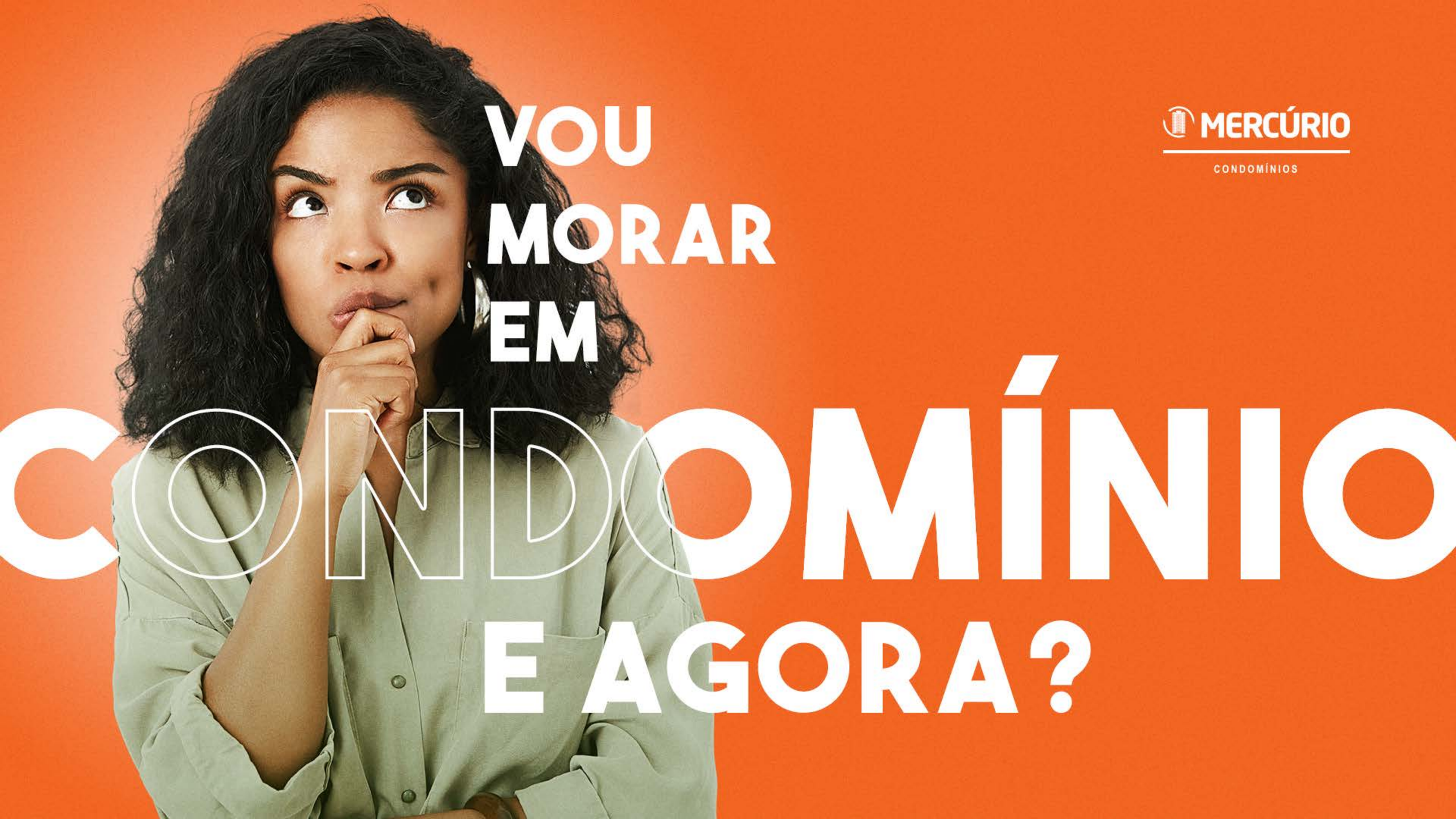
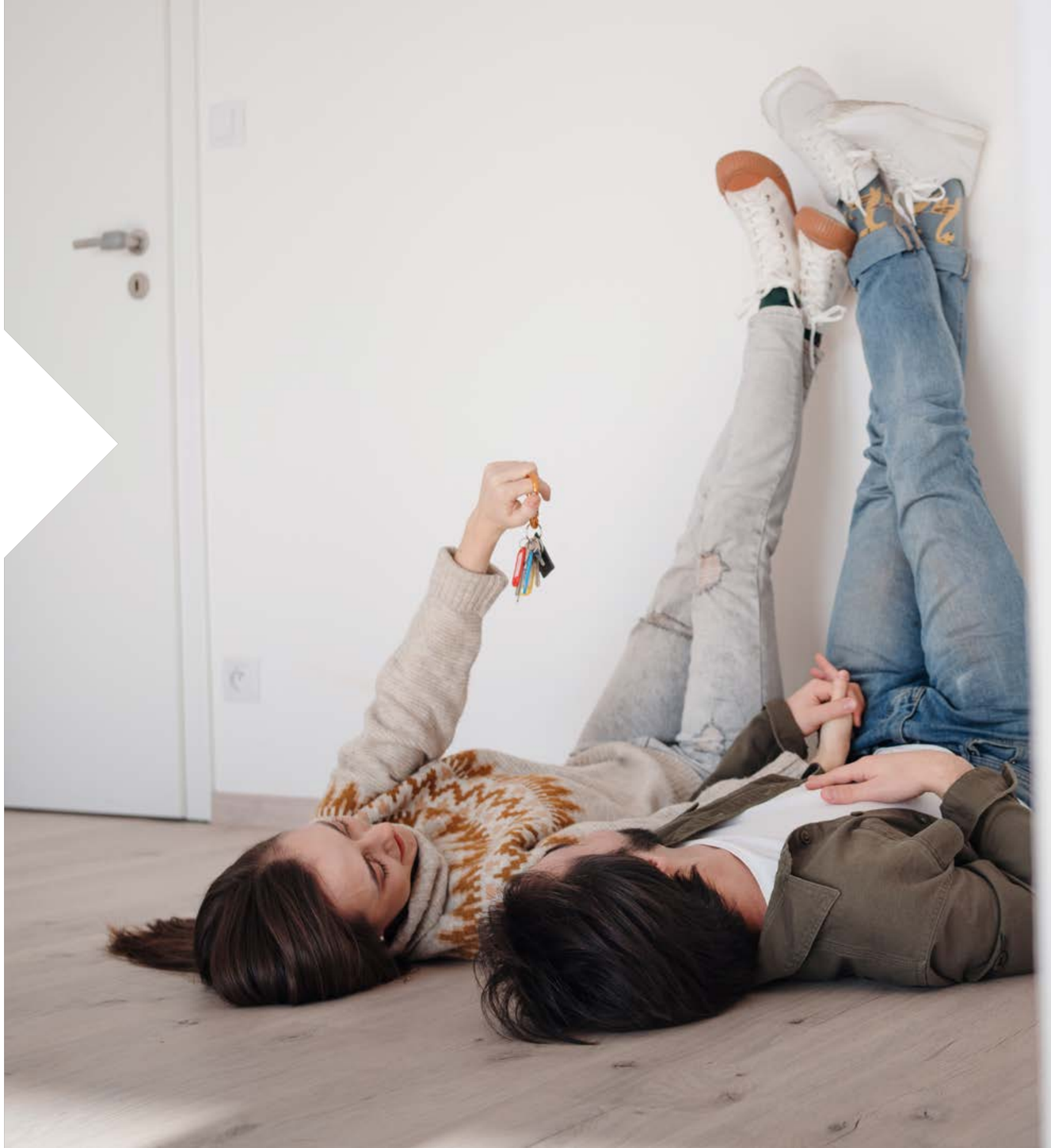

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS
VOU MORAR EM CONDOMÍNIO E AGORA?

Finalmente você realizou o **sonho do seu imóvel** e está feliz por ter o seu **cantinho único e especial**! Agora você terá uma nova rotina, novos anseios e preocupações. E, provavelmente, terá uma novidade em seu dia a dia: **a vida em condomínio**.

Sabemos que a vida em comunidade **exige certos cuidados** para que as relações se mantenham sempre saudáveis e tranquilas. Além disso, é uma **grande oportunidade** para fazer amizades e parcerias para aproveitar e curtir muito esse **novo capítulo dessa história**!

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS



ADAPTAÇÃO DA NOVA VIDA EM CONDOMÍNIO

Apê novo, vida nova! Pode ter certeza de que você não é o único que está passando por isso! Acreditamos que nesse momento o principal sentimento é o de realização, né?

Por isso, o importante nessa fase é lembrar que, a partir de então, você passará a ter uma vizinhança nova, em um local novo, com novas regras e condutas. Tudo isso fará parte do seu modo de agir e de pensar. Portanto, participe das assembleias (reuniões do condomínio), converse com seus vizinhos e conheça quem divide esse espaço com você. Assim você se sentirá mais acolhido dentro deste novo ambiente.

Além disso, lembre-se que as áreas de convivência são de uso comum de todos os moradores. Então, é importante que você conheça bem as regras de utilização para que não haja problemas e excessos. Quando todos se importam com esses detalhes, a convivência fica muito melhor!

Para que tudo corra bem na sua nova vida condominial e em seu relacionamento com a nova vizinhança o Grupo Mercúrio separou alguns pontos importantes para você conhecer um pouco mais sobre a vida em condomínio.

Boa leitura!

INDEX

ADAPTAÇÃO DA NOVA VIDA EM CONDOMÍNIO 3
QUAL O PAPEL DO GRUPO MERCÚRIO NO MEU CONDOMÍNIO? 5
SÍNDICO 7
QUAL A FUNÇÃO DO SÍNDICO? 8
QUAL A FUNÇÃO DO SÍNDICO? 9
QUANTO GANHA UM SÍNDICO? 9
O QUE É UM SÍNDICO PROFISSIONAL? 10
ELEIÇÃO DO SÍNDICO 11
ASSEMBLEIA GERAL 12
REGULAMENTO INTERNO E CONVENÇÃO/ESTATUTO 16
O QUE É CONVENÇÃO/ESTATUTO? 16
O QUE É REGULAMENTO INTERNO? 17
TAXAS CONDOMINIAIS 18
COMO SÃO CALCULADAS AS TAXAS CONDOMINIAIS? 19
O QUE É FUNDO DE RESERVA? 20
PRESTAÇÃO DE CONTAS 21
E OS INADIMPLENTES? 21
MANTENHA SEUS DADOS ATUALIZADOS 22
RESPEITE O SILÊNCIO! 23
VIDA EM CONDOMÍNIO 24
PETS DENTRO DO CONDOMÍNIO! 25
CRIANÇAS 26
PISCINA 28
ELEVADOR 29
PORTARIA E SEGURANÇA 29
A BOA E VELHA POLÍTICA DA BOA VIZINHANÇA 29
PORTAL ONLINE 30
PRECISA DE OUTRA VIA DO SEU BOLETO? 31

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

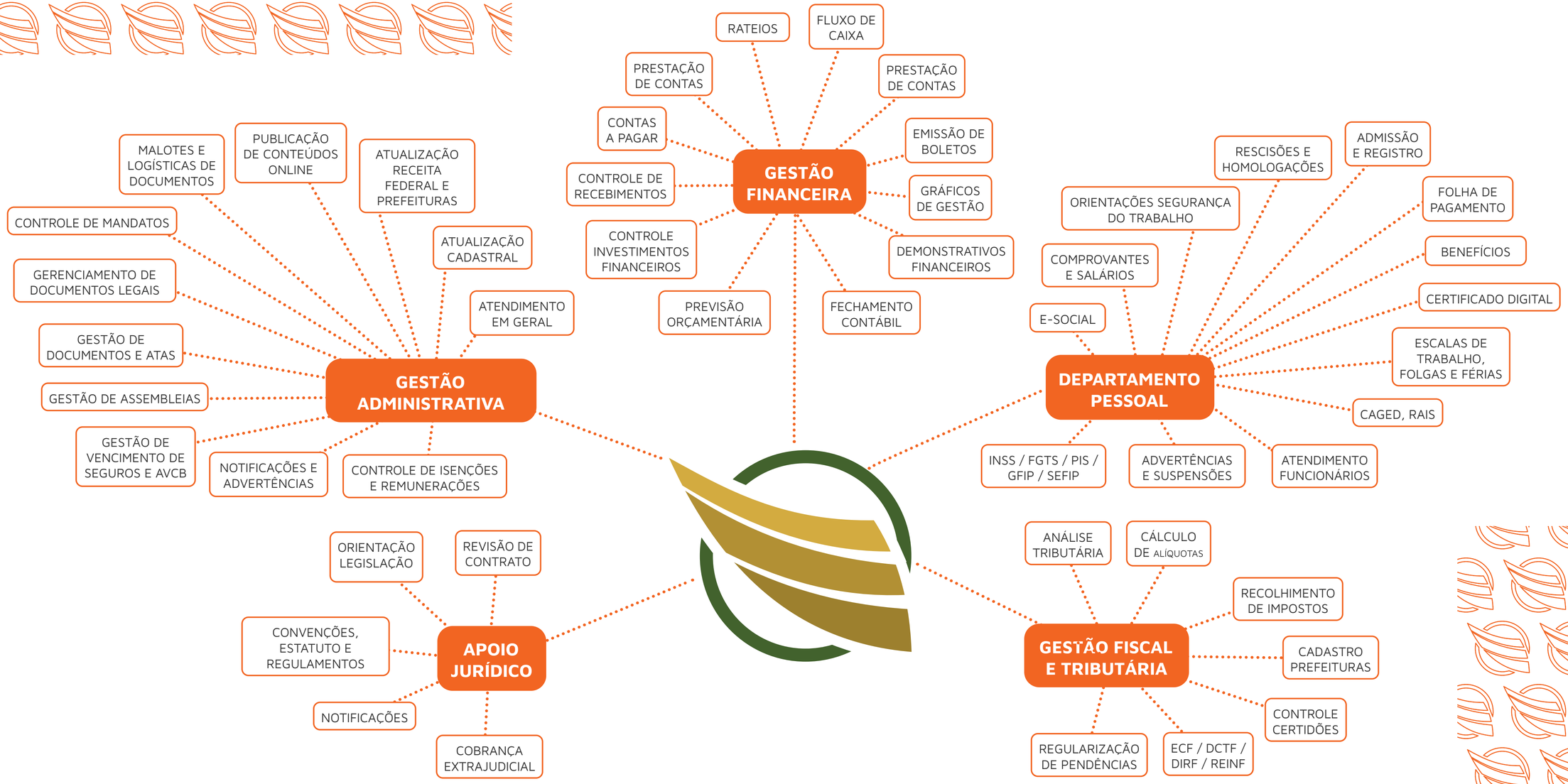
QUAL O PAPEL DO GRUPO MERCÚRIO NO MEU CONDOMÍNIO?

Resumidamente, uma administradora é a principal parceira de um condomínio em todos os sentidos! Além de estar ao lado corpo diretivo para municia-lo com informações confiáveis e oferecer um direcionamento claro para as decisões de impacto em toda a vida condominial, está junto com os condôminos trazendo mais conveniência e praticidade para o dia a dia.

Não é só boleto! O papel da administradora como uma empresa que faz somente a parte financeira e de cuidados com os funcionários ficou para trás. Hoje em dia, espera-se muito mais dessa parceira do condomínio, cujo leque de atividades e serviços pode ser bem amplo para atender a diferentes demandas e necessidades a depender do empreendimento, e sempre alinhado entre as partes.

Cuidar do dia a dia do condomínio não é tarefa simples, não importa o tamanho do empreendimento. São diversas as rotinas administrativas necessárias para gerir de forma eficiente um condomínio. Apesar de ser considerada uma das funções mais básicas da administradora, caso algum dos pontos não seja administrado corretamente, isso pode acarretar multas ou outros prejuízos para o condomínio.

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS



MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

O escopo do trabalho do síndico é vasto. Das obrigações fiscais aos problemas de relacionamento entre os moradores, tudo passa pelo exercício do mandato do cargo. O síndico tem um enorme poder no condomínio.

Síndico

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

QUAL A FUNÇÃO DO SÍNDICO?

Dentro das funções importantes do síndico, estão diversas relacionadas a gestão de contratação e demissão de funcionários, gestão da inadimplência dos moradores além de assegurar o cumprimento da convecção e dos regulamentos internos. O síndico ainda deve realizar a compra e a contratação de serviços e produtos, realizar campanhas de conscientização internas e compartilhar as decisões com o corpo diretivo do condomínio.

A lei, e mais precisamente o Código Civil, lista diversos deveres do síndico, como a conservação e manutenção das áreas comuns do condomínio, cumprir e fazer cumprir as regras e as decisões assembleares, manter o seguro do condomínio em dia, entre muitas outras obrigações.

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

QUAL A FUNÇÃO DO SÍNDICO?

O artigo 1348 do código civil diz que compete ao síndico:

1. Convocar a assembleia dos condôminos;
2. Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
3. Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
4. Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
5. Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
6. Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
7. Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
8. Prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
9. Realizar o seguro da edificação.

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

QUANTO GANHA UM SÍNDICO?

Não existe uma definição padrão sobre remuneração de síndico.

A convenção é soberana quando estabelece ou não a remuneração para o síndico pelos serviços prestados ao condomínio, enquanto que o Estatuto faz a mesma determinação para a diretoria de uma associação. Já o valor da remuneração é determinado em Assembleia.

Existem casos em que o síndico recebe apenas a isenção da taxa do condominial. Em outros casos, ele recebe a remuneração. Seja isenção ou remuneração, ambos são tributáveis e deve haver o recolhimento dos impostos.

O QUE É UM SÍNDICO PROFISSIONAL?

Você provavelmente está acostumado em ver síndicos-moradores, que são aqueles que gerenciam os prédios onde vivem. Você talvez até tenha pensado que o síndico tem que ser obrigatoriamente um morador. Se esse for o caso, você está enganado.

A lei brasileira permite que o síndico seja alguém de fora. Assim surge o Síndico Profissional.

Sua contratação deve ser decidida pelos moradores em Assembleias Gerais quando nenhum outro condômino se dispõe a ocupar o cargo ou quando se entende que é necessária a contratação de um perfil profissional. Essa categoria precisa ter uma empresa aberta e emitir uma nota fiscal ao condomínio para que seja realizada a tributação de seu serviço prestado.

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

ELEIÇÃO DO SÍNDICO

A forma de eleição, membros do conselho, se tem ou não tem subsíndico e prazo de mandato, encontram-se previstas na convenção, porém, em sua omissão, o Código Civil, em seu artigo 1347, diz o seguinte “A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a 2 (dois) anos, o qual poderá renovar-se”.

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

ASSEMBLEIA GERAL

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

As assembleias de condomínio são um dos momentos mais importantes da vida em comunidade e a presença de todos os condôminos é de extrema importância uma vez que quem não comparecer terá de lidar com as decisões tomadas pela maioria.

É o momento em que os condôminos se reúnem para discutir e tomar decisões sobre questões administrativas e que afetam a rotina do condomínio. É um momento para tirar dúvidas, debater e se inteirar sobre como vai a administração condominial e o trabalho do síndico.

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

Existem três tipos de assembleias de condomínios:

Assembleia Geral de Instalação (AGI) - É feita para estrear um condomínio "novo em folha", que acabou de ser entregue pela incorporadora. É feita a inscrição de CNPJ junto à Receita Federal, aprovação da taxa condominial, contratação de seguro obrigatório e eleição do primeiro síndico e conselho.

Assembleia Geral Ordinária (AGO) - Ocorre obrigatoriamente uma vez por ano e tem competência para apresentar a prestação de contas, aprovar previsão orçamentária (taxa de condomínio) para o próximo período e eleger o corpo diretivo quando for o caso.

Assembleia Geral Extraordinária (AGE) - Visam discutir e aprovar despesas emergenciais e assuntos gerais que não foram contemplados pela AGO.

Quem pode presidir a assembleia de condomínio?

Todos os moradores podem se candidatar desde que estejam quites com o condomínio. O presidente da mesa deve ser alguém que seja firme e neutro, por isso não é recomendável que o síndico exerça esse papel. Consulte a convenção do condomínio para conferir se há alguma norma específica.

Quem pode votar na reunião de assembleia?

Inquilinos podem participar e votar desde que apresentem procurações em nome do condômino, assim como filhos e parentes de proprietários. Contudo, inadimplentes não podem participar das deliberações e votações segundo o Art. 1.335 do Código Civil.

A Assembleia Condominial é soberana?

Ela não pode originar situações ilegais e abusivas, impondo medidas injustas em desfavor de um ou outro condômino. A Assembleia Condominial só é soberana quando não contraria as leis condominiais, como a Convenção do condomínio ou o Estatuto da associação de moradores, bem como, não podem confrontar a legislação federal, estadual e municipal.

Mesmo diferentes, todos os moradores devem ser respeitados!

Mantenha o respeito com o seu vizinho, se você não concordar com o que está sendo dito, separe a ideia da pessoa para não criar rixas. lembre-se que a assembleia é um espaço público, e não lugar para “lavar roupa suja” ou resolver situações individuais.

Conheça as normas do condomínio, leia o regulamento e a convenção, para que sua opinião seja embasada em evidência. Seja objetivo, isso facilitará que a assembleia termine no horário e não fique cansativa aos participantes.

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

Regulamento interno e Convenção/ Estatuto

O QUE É CONVENÇÃO/ESTATUTO?

A Convenção e o Estatuto são documentos muito similares, porém a Convenção é aplicável a Condomínios, enquanto que o Estatuto para Associações de Moradores. Nele, as regras não são para orientar a conduta das pessoas, mas sim as regras gerais de uso, bem como os direitos, deveres e administração do condomínio.

A Convenção e o Estatuto são regidos pelo Código Civil. Para que haja alguma alteração no texto, é preciso que ao menos dois terços dos condôminos votantes em uma assembleia estejam de acordo. Além das regras, a convenção do condomínio também registra a função de cada área comum do condomínio, a fração das unidades no preâmbulo, área total construída, entre outras informações.

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

O QUE É REGULAMENTO INTERNO?

O Regulamento Interno é um documento que todo condomínio precisa para garantir uma boa convivência entre todos. Trata-se de uma série de normas que guiam o comportamento e conduta dos moradores. É nele que também estão registradas todas as penalidades pelo uso inadequado das áreas comuns do prédio, previstas em lei e pelo conselho do condomínio.

Taxas condominiais

Quais são as taxas condominiais?

TAXA ORDINÁRIA

Todos os custos referentes às necessidades básicas da administração do condomínio.

- Consumo de água, gás, luz e esgoto nas áreas comuns;
- Salários, encargos e contribuições previdenciárias dos funcionários do condomínio;
- Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos e mecânicos de uso comum;
- Equipamentos de prevenção contra incêndios e seguro do prédio;
- Manutenção das áreas comuns de lazer;

IMPORTANTE! Segundo a Lei 8.245/91, mais conhecida como Lei do Inquilinato, as cotas condominiais ordinárias devem ser pagas pelo locatário.

TAXA EXTRAORDINÁRIA

Todos os gastos não rotineiros de manutenção da edificação.

- Obras e reformas que alteram a estrutura integral do imóvel;
- Pinturas das fachadas;
- Instalação de iluminação na área do condomínio;
- Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados do condomínio;
- Instalação de equipamento de segurança, contra incêndio, telefone ou de lazer;
- Despesas com decoração e paisagismo;
- Constituição do fundo de reserva.

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

COMO SÃO CALCULADAS AS TAXAS CONDOMINIAIS?

A obrigação do pagamento de cotas condominiais é garantida pelo Art. 1.336 do Código Civil. O inciso I define que é dever do condômino, contribuir para as despesas da administração. A forma de se calcular a taxa condominial é disposta pela Convenção/Estatuto.

A grande maioria das divisões da cota condominial é feita a partir da fração ideal das unidades ou por meio de divisão igualitária dos valores. No entanto, esse rateio da cota condominial pode ser feito de forma diferenciada caso a convenção do condomínio estipular.

Para o cálculo da taxa condominial, é utilizada a previsão orçamentária, que é composta pelos pilares: Histórico e média das despesas;

- **Gastos com funcionários.**
- **Contas de rotina.**
- **Manutenções preventivas.**
- **Inadimplência e Seguro predial.**

Cuidado ao comparar o valor da taxa de seu condomínio com de outro empreendimento. Existem vários pontos a serem considerados, como a idade do empreendimento e necessidade de manutenções preventivas, o número de unidades, o tipo de serviço contratado, o percentual de inadimplência, entre outros.

O QUE É FUNDO DE RESERVA?

O Fundo de Reserva é uma arrecadação destinada a cobrir despesas extraordinárias ou imprevistas que fogem ao conceito normal de administração.

O Fundo de Reserva não deve ser utilizado nas despesas ordinárias do Condomínio, mas apenas emergenciais, extraordinárias ou eventuais, incluindo aqui o déficit causado pela inadimplência, temporariamente, até que uma assembleia aprove o rateio para reposição de caixa. O uso desta verba deve ser deliberado em Assembleia especialmente convocada para tal fim.

Outro ponto importante acerca do Fundo de Reserva é que é de boa prática, manter na referida conta aplicação um saldo de, no mínimo, uma vez suas despesas mensais, evitando que o condomínio fique totalmente desprotegido frente à ocorrência de despesas imprevistas.

PRESTAÇÃO DE CONTAS

A prestação de contas conforme convenção e código civil é realizada anualmente, contudo é de boa prática, uma prestação de contas mensal, assim, o condômino não precisa esperar até a próxima assembleia para tirar suas dúvidas.

No Grupo Mercúrio os condôminos podem acompanhar a prestação de contas do condomínio através do resumo mensal que é anexado junto ao boleto bancário, bem como, acessar os variados tipos de relatórios e gráficos disponíveis no portal e aplicativo.

E OS INADIMPLENTES?

O condômino que não pagar ou fazer o pagamento da taxa condominial em atraso deverá arcar com multas e juros determinados pelo Código Civil e Convenção. Cada condomínio pode adotar uma prática para os prazos de cobrança judicial. Esse procedimento deve ser aprovado em assembleia para que todos os condôminos tenham ciência.

MANTENHA SEUS DADOS ATUALIZADOS

Vendeu ou alugou o imóvel? Trocou de endereço, telefone ou e-mail, sempre comunique o síndico e o **Grupo Mercúrio** (**cadastro@grupomercurio.com.br**) para que seu cadastro seja atualizado e você não deixe de receber as informações do condomínio.

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

RESPEITE O SILÊNCIO!

Uma das principais queixas de quem mora em condomínio é se incomodar com algum barulho que vem do apartamento do vizinho, seja por uma festa, obra, ou por uma furadeira funcionando insistentemente num horário fora do ideal.

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

VIDA EM CONDOMÍNIO

Lembrem-se que morar em um condomínio traz segurança e conforto, e que seus vizinhos serão as pessoas mais próximas de você em casos de emergência. Manter um bom relacionamento é sempre positivo!

Atualmente o apartamento, além de moradia, é local de trabalho para muitas pessoas, então, em primeiro lugar aqui cabe o bom-senso! Sempre procure saber o que diz o regulamento interno do condomínio sobre o assunto e aqui segue uma lista de atitudes que você pode ficar atento e ser um vizinho do bem:

- Se for iniciar uma reforma, avise seu vizinho e antecipadamente se desculpe pelo incomodo, e também e respeite os horários permitidos para obras.
- Se precisar mudar os móveis de lugar, procure não arrastá-los ou se precisar, coloque os sob um pano de chão antes de arrastar.
- Evite andar de salto alto dentro do apartamento.
- Ao assistir TV e ouvir música, tome cuidado com o volume.

Pets dentro do condomínio!

Conheça as regras e cuide para que seu animal de estimação não perturbe os vizinhos. Caso ele fique sozinho durante o dia, certifique-se que há água e comida suficiente. Procure saber também se o condomínio permite animais em sua área comum ou se possuem normas específicas para eles. Dessa forma você evita conflitos e intrigas por conta dos seus bichinhos.

Além disso, é fundamental sempre cuidar da higiene do animal para que mal cheiro ou resíduos na área comum atrapalhem a convivência com a vizinhança. É muito desconfortável lidar com essa situação em corredores, hall de entrada, garagem, elevadores, dentre outros espaços. Quando sair com o animal, sempre leve uma sacola plástica para recolher o seu lixo e, dessa forma, manter a limpeza do condomínio.

Crianças

Crianças adoram se divertir na área de lazer do condomínio, né?!

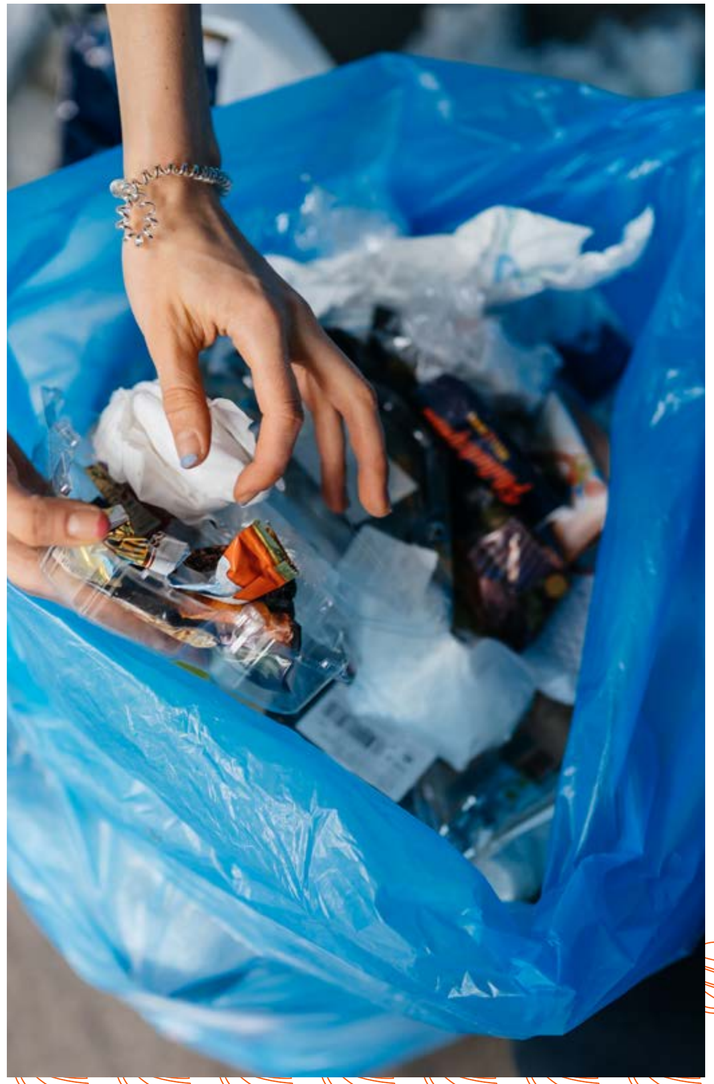
É valido lembrar de orientá-las com relação à barulhos fora de hora, locais inadequados para brincadeiras, entre outras coisas. Assim elas poderão brincar de forma saudável, sem atrapalhar os demais. No condomínio tem espaço para todos! Dentro do apartamento, oriente as crianças a não fazerem muito barulho depois das 22h. Isso pode incomodar muito os vizinhos ao redor e causar insatisfações.

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

Na Garagem do Condomínio

Evite buzinar, use luzes baixas e respeite a sua vaga. É fundamental também respeitar os limites de velocidade, principalmente quando as vagas se encontram no mesmo nível das demais áreas comuns. Nesse caso é importante sempre prestar atenção na movimentação no local antes de estacionar, já que pode existir um grande fluxo de pessoas.

Ah, e aqui cabe orientar as crianças que este não é o espaço ideal para brincar, ok?



Cuide do seu lixo

Descarte de lixo é coisa séria e precisa ter uma atenção especial por cada morador. Verifique as regras e rotina quanto ao recolhimento do lixo no seu condomínio.

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

Piscina

Ah, o verão! Aquele dia bonito, de sol e calor, é uma pedida para um programa refrescante para a família na piscina do condomínio, não é mesmo? Claro que sim! Mas, lembre-se o uso é coletivo! Portanto, certifique-se das regras de seu condomínio. Aqui seguem algumas dicas para manter a ordem desse local:

- Não comer, beber ou fumar na área da piscina;
- Não jogar lixo na piscina;
- Usar a escada para entrar e não saltar da borda;
- Não deixar animais de estimação entrarem na piscina;
- Não ligar rádios ou aparelhos de som na área da piscina.
- Não correr no entorno da piscina;
- Ficar atento ao piso molhado;
- Não empurrar ninguém na piscina;

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

ELEVADOR

O elevador é uma área comum, então sempre respeite as restrições aplicadas a ele!

Respeite a capacidade máxima e chame apenas um elevador por vez, além disso evite usar o telefone no viva voz ou escutar música sem fone de ouvido!

Seja gentil! Cumprimente seus vizinhos e quando possível auxilie pessoas idosas a entrarem primeiro e procure deixar a passagem liberada para quem vai sair primeiro. Procure usar o elevador de serviço para levar bagagens, carrinho de compra, bicicleta, animais de estimação e na volta da piscina.

PORTARIA E SEGURANÇA

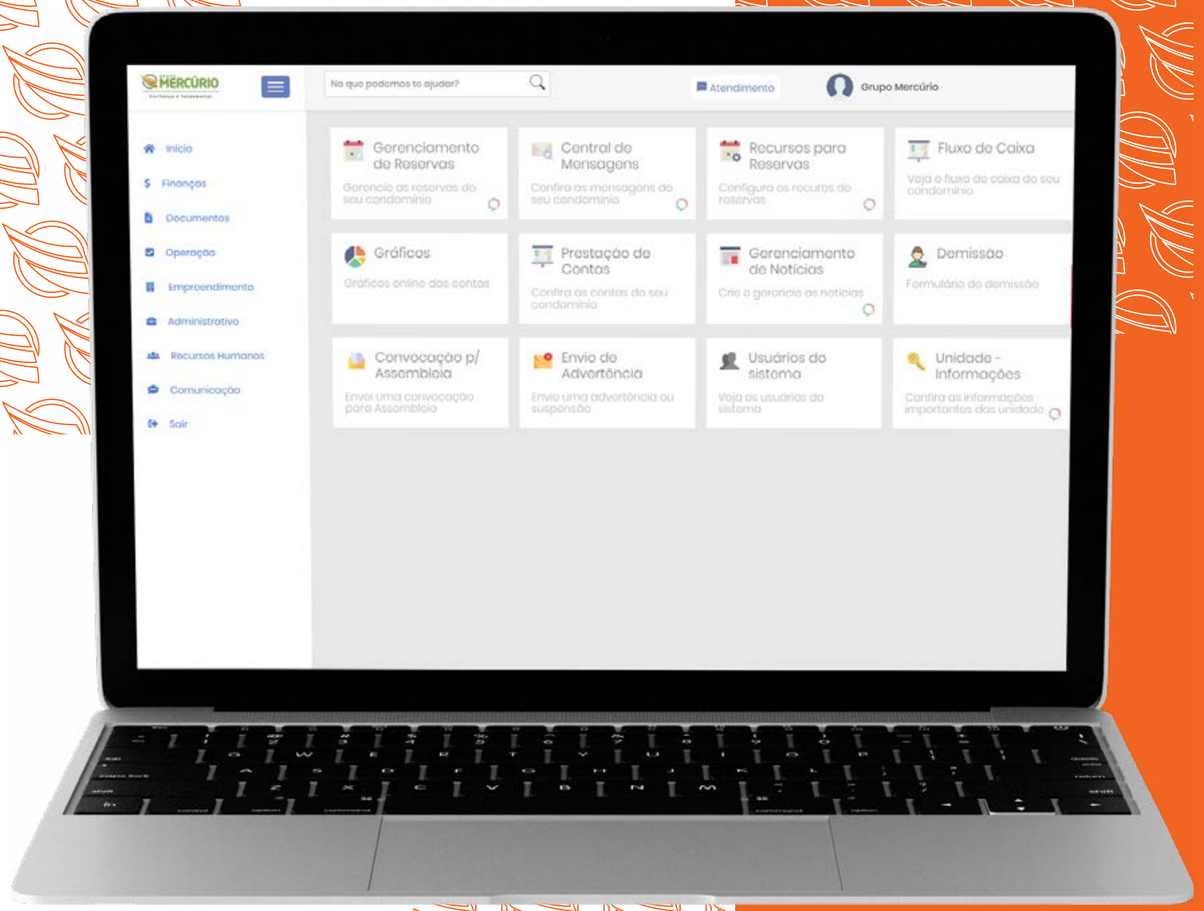
É fundamental conhecer as regras de portaria e segurança do condomínio, afinal, as normas são criadas para garantir o bem-estar e a integridade de todos. Procure saber sobre a modalidade de serviço e quais as regras da portaria para visitantes, deliverys e outras situações do dia a dia.

A BOA E VELHA POLÍTICA DA BOA VIZINHANÇA

Se mesmo seguindo essas dicas e cuidados ainda houver desavenças entre os vizinhos, procure sempre resolver da melhor forma, tendo uma conversa amigável. Em casos específicos, acione o síndico do condomínio para auxílio. É importante o diálogo para que se possa chegar a uma conclusão boa para todos os envolvidos.

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

PORTAL ONLINE



No Portal Online Mercúrio, você encontra informações necessárias sobre seu condomínio e sua unidade a qualquer momento.

Faça seu login no portal **www.grupomercurio.com.br** e tenha acesso a:

- 2 Via do Boleto.
- Consulta de valores de rateio no boleto.
- Histórico de Pagamento.
- Cotas pendentes.
- Acordos realizados e seus respectivos pagamentos.
- Convocação e Ata.
- Convenção / Estatuto.
- Regulamentos Interno.
- E muito mais.

MERCÚRIO
CONDOMÍNIOS

Precisa de outra via do seu boleto, veja como é simples.

VOCÊ JÁ BAIXOU O NOSSO APP? É FÁCIL, RÁPIDO E INTERATIVO.

Tenha acesso aos nossos serviços de forma rápida e fácil. Tudo o que você precisa para tornar sua vida em condomínio mais prática!

Antes de pedir um **novo boleto**, verifique se o que você tem em mãos ainda está no prazo para pagamento bancário.

Se o boleto estiver no prazo de vencimento e precisar de uma nova via, ligue para **19 3446 4400**, escolhendo a opção 1 basta digitar o número do cpf ou cnpj cadastrado e havendo boleto no prazo de validade, você receberá uma nova via no **e-mail cadastrado**.

Você também pode emitir um novo boleto através do **portal da Mercúrio** ou **aplicativo**.

Se preferir, você pode deixar seu boleto também cadastrado no DDA de seu banco.

GRUPO MERCÚRIO

Confiança é fundamental