

PORTARIA Nº 672, DE 16 DE OUTUBRO DE 1998

Adota Sistema de Administrações Especiais para Próprios Nacionais Residenciais, de natureza apartamento, na Guarnição de Brasília, e dá outras providências

O MINISTRO DE ESTADO DO EXÉRCITO, no uso das atribuições que lhe confere o art. 28, do Decreto nº 93.188, de 29 de agosto de 1986, e de acordo com que propõe o Comando Militar do Planalto, ouvido o Departamento de Engenharia e Construção, resolve:

Art. 1º Adotar, na Guarnição de Brasília, um sistema de administrações especiais para Próprios Nacionais Residenciais, jurisdicionados ao Ministério do Exército, de natureza apartamento, constituído por Condomínios e Administrações de Compossuidores, aprovando as Normas que com esta baixa.

Art. 2º Determinar que o Comando Militar do Planalto tome, em sua área de competência, as medidas decorrentes.

Art. 3º Estabelecer que esta Portaria entre em vigor na data de sua publicação.

NORMAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE PRÓPRIOS NACIONAIS RESIDENCIAIS, DE NATUREZA APARTAMENTO, NA GUARNIÇÃO DE BRASÍLIA

Art. 1º Para fins de aplicação destas Normas, conceituam-se os seguintes termos:

I - Próprio Nacional Residencial (PNR) é a edificação de qualquer natureza utilizada com a finalidade específica de servir de moradia para o pessoal do Ministério do Exército;

II - Bloco Residencial (BR) é o conjunto formado por mais de um PNR de natureza apartamento, situado em um mesmo edifício ou mesma área residencial, claramente delimitado e que disponha de instalações e equipamentos de uso comum;

III - Unidade Habitacional (UH) é o apartamento de um dado edifício, considerado individualmente no BR;

IV - Administração Especial – é a administração realizada nos Blocos Residenciais em edifícios localizados na Gu de Brasília;

V - Proprietário – é aquele que possui o domínio da UH considerada;

VI - Permissionário de PNR – é o servidor militar ou civil do Ministério do Exército, ocupante de PNR a ele distribuído;

VII - Morador – é o ocupante da UH, independentemente de sua condição de permissionário, proprietário ou locador;

VIII - Despesas Ordinárias – são aquelas destinadas à manutenção, resultantes do rateio das despesas realizadas em cada mês, tais como zeladoria, consumo de água e

energia elétrica, seguro contra incêndios, bem como outras relativas às áreas e/ou equipamentos de uso comum;

IX - Despesas Extraordinárias – são aquelas imprevisíveis, não inseridas no item anterior, a serem custeadas pelos proprietários como sendo as decorrentes de obras estruturais de reparação;

X - Despesas de Responsabilidade da Prefeitura Militar de Brasília (PMB) – são todas as despesas relacionadas com os PNR ou os blocos residenciais, que devam ser custeadas pela União/M Ex, na condição de proprietária de UH;

XI - Despesas Individuais dos Moradores – são todas as despesas relacionadas com a utilização da UH , considerada isoladamente, de responsabilidade do morador;

XII - Taxa Condominial – é a quantia correspondente às despesas ordinárias, a ser paga pelos proprietários, pela PMB, pelos permissionários e pelos locadores, nos blocos onde seja instituído um condomínio, conforme suas responsabilidades;

XIII - Rateio de Despesas Comuns – é a quantia, correspondente às despesas ordinárias, a ser paga pelos permissionários e pela PMB, nos blocos onde esteja instituída a Administração de Compossuidores, conforme suas responsabilidades;

XIV - Multa – é a quantia devida pela inobservância a qualquer preceito estabelecido nos Estatutos das Administrações e nas Convenções de Condomínios, sem prejuízo daquelas já previstas na legislação pertinente;

XV - Taxa de Uso – é o pagamento mensal, devido pelo permissionário regular, decorrente da permissão de uso do PNR que lhe foi concedida, de acordo com a Lei nº 8.025/90;(Port 520, 15 Out 2001 : Art. 1º Estabelecer o percentual de 5%(cinco vírgula zero por cento) sobre o soldo do permissionário como valor mensal da taxa de uso por ocupação de próprio nacional residencial (PNR) sob jurisdição do Exército Brasileiro. Parágrafo único. Quando adotado um dos sistemas de administração especial em PNR de natureza apartamento, a taxa de uso terá o valor mensal correspondente ao percentual de 3,5% (três vírgula cinco por cento) sobre o soldo do permissionário. Art 2º Determinar que esta portaria entre em vigor na data de sua publicação, gerando efeitos financeiros a partir de 1º de novembro de 2001. Art. 3º Revogar a Portaria do Comandante do Exército nº 027, de 16 de janeiro de 2001)

XVI - Serviços de Zeladoria – é o universo de serviços necessários à administração das partes comuns das edificações, compreendendo: vigilância, segurança, limpeza, serviços de jardinagem, manutenção de equipamentos, pequenos trabalhos de manutenção de instalações e demais serviços de interesse geral dos moradores;

XVII - Moralidade – entender-se-á por moralidade o universo das relações entre moradores, no que diga respeito a costumes, relações sociais, disciplina interna dos edifícios e demais aspectos congêneres;

XVIII - Manutenção – atividade corrente, que compreende a conservação e a reparação do PNR, destinada a manter o bom aspecto, o adequado funcionamento, as condições de habitabilidade e de utilização dos equipamentos, instalações, móveis e outros utensílios que façam parte da relação do material carga distribuído ao PNR. A manutenção não pode alterar a estrutura, instalações e especificações do PNR, dispensando, portanto a elaboração de projetos de engenharia;

XIX - Conservação – atividade que compreende os trabalhos executados preventivamente ou para eliminar, tão logo se revelem, as falhas e defeitos provocados pelo desgaste natural, pela má utilização ou por causas fortuitas;

XX - Reparação – obra corretiva executada para recompor o aspecto original da construção ou instalações e para readequá-la à finalidade para a qual foi destinada, em face do desgaste provocado pelo tempo de existência, pela má utilização ou por causas fortuitas.

Art. 2º—Nos edifícios residenciais de propriedade exclusiva da União, constituídos sob a forma de unidades habitacionais isoladas entre si, a administração das partes comuns e a responsabilidade por sua manutenção serão repassadas aos respectivos moradores que constituirão uma comunhão de interesses regida pelos princípios da composesse, com aplicação subsidiária da legislação sobre condomínios em edificações.

Parágrafo único. O gerenciamento das partes comuns, previstos no caput do artigo, será exercido por uma Administração de Compossuidores, constituída por permissionários de PNR.

Art. 3º—Vendida a primeira Unidade Habitacional de cada BR, ficará extinta a comunhão de interesses de que trata o artigo precedente, cabendo aos moradores firmar Convenção de Condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64.

Art. 4º Nas assembléias de Condomínios e de Administrações de Compossuidores, com a finalidade de deliberar sobre providências relativas à administração das áreas comuns, a União/MEx/PMB se fará representar por um Oficial designado pela PMB, não podendo assumir cargos naquelas entidades, cabendo-lhe:

- I - verificar o fiel cumprimento destas Normas e demais Normas pertinentes;
- II - levar ao conhecimento da PMB as irregularidades observadas;
- III - outros encargos a serem definidos por Instruções Reguladoras elaboradas pela 11ª Região Militar (11ª RM).

Art. 5º—Compete ao Síndico as atribuições definidas na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, art. 22, § 1º e outras estabelecidas em Convenção de Condomínio.

Art. 6º—Compete ao Presidente da Administração de Compossuidores as atribuições referidas no artigo anterior e outras estabelecidas no Estatuto da Administração.

Art. 7º—São despesas de responsabilidade do permissionário, além da taxa de uso e de outras que lhe forem imputadas por danos causados aos bens da União, as seguintes:

I - despesas de natureza comum referentes a:

a) limpeza das áreas comuns;

b) manutenção dos jardins dos blocos;

c) água e energia elétrica das áreas comuns;

d) zeladoria;

e) manutenção de portas e portões, incluindo fechaduras e confecção de chaves, e interfones;

f) manutenção da instalação coletiva de gás;

g) manutenção de bombas d'água;

h) limpeza de caixa d'água e cisterna;

i) manutenção em bom estado do funcionamento das torneiras, registros e bóias da rede hidráulica;

j) limpeza dos esgotos, ralos, caixas de inspeção e de gordura da rede de águas servidas;

l) manutenção em bom estado do funcionamento dos interruptores, tomadas e luminárias das áreas coletivas;

m) substituição das lâmpadas queimadas das áreas coletivas;

n) seguro contra-incêndio;

o) manutenção das antenas;

p) manutenção da pintura das áreas comuns, no estado em que forem transferidas às Administrações de Compossuidores ou condomínios, bem como das benfeitorias que forem incorporadas posteriormente, devidamente autorizadas pela PMB;

q) coleta de lixo doméstico, quando for o caso;

r) contrato de manutenção de elevadores, excetuada a reposição de peças;

s) recarga de extintores de incêndio;

t) limpeza e manutenção de áreas de lazer e seus mobiliários, entendendo-se como tais as saunas, piscinas, quiosques, playgrounds e quadras esportivas, restritas às áreas da projeção dos BR;

u) despesas de combate a insetos e roedores;

v) outras taxas cobradas pelos órgãos estaduais e municipais, referentes ao BR.

II - Despesas de natureza individual referentes a:

a) manutenção do PNR nas mesmas condições em que foi recebido;

b) limpeza dos esgotos, ralos, caixas de inspeção e de gordura da rede de águas servidas do PNR individual;

c) manutenção em bom estado de funcionamento dos interruptores, tomadas e luminárias do PNR;

d) consumo de água quando mensurado individualmente;

- e) consumo de energia elétrica e conta telefônica do PNR;
- f) manutenção de portas, incluindo confecção de chaves;
- g) manutenção da instalação de gás do PNR;
- h) manutenção em bom estado de funcionamento das torneiras, registros e bóias da rede hidráulica do PNR;
- i) substituição das lâmpadas queimadas do PNR;
- j) seguro contra-incêndio do PNR;
- l) manutenção e conservação de aparelhos telefônicos e de interfonia de uso exclusivo do respectivo PNR;
- m) despesas de combate a insetos e roedores, referente ao PNR;
- n) despesas com gás, exclusivamente do PNR;
- o) outras taxas cobradas por órgãos municipais e estaduais, desde que exclusivamente do PNR.

Parágrafo único. As despesas comuns relativas aos PNR desocupados ficarão sob a responsabilidade da PMB.

Art. 8º Nos Blocos Residenciais, são despesas de responsabilidade dos proprietários as referentes a:

- I - reforma ou recuperação de telhados;
- II - reparo de equipamentos incluindo reposição de peças;
- III - troca de motores de elevadores e de portões de garagem;
- IV - reforma ou substituição de elevadores e de portões de garagem;
- V - reforma ou recuperação dos Blocos;
- VI - reforma ou recuperação de PNR;
- VII - reforma ou revisão da rede elétrica do PNR;
- VIII - manutenção das partes estruturais do PNR;
- IX - substituição de portas e janelas do PNR;
- X - instalação de porteiro eletrônico (condicionada à disponibilidade de recursos);
- XI - troca de bomba d'água de cisterna;
- XII - troca de tubos e canos das redes hidráulicas e de esgoto;

Art. 9º O permissionário, ao receber um PNR em bloco residencial, assinará:

- I - Termo de Permissão de Uso;
- II - Termo de Adesão à Administração de Compossuidores do respectivo bloco;
- III - Termo de Vistoria de PNR.

Art. 10 São deveres do permissionário:

- I - pagar a quota de condomínio, exigível quando o imóvel estiver localizado em prédio em condomínio com terceiros;
- II - destinar o imóvel a fins exclusivamente residenciais;

III - permitir a realização de vistorias no imóvel por parte da PMB;

IV - aderir à Convenção de Condomínio ou ao Estatuto da Administração de Compossuidores do BR;

V - proceder a devolução do imóvel, nas mesmas condições em que o recebeu, dentro do prazo legal, sempre que ocorrer a extinção da permissão;

VI - não transferir, integral ou parcialmente, os direitos de uso do imóvel;

VII - as demais disposições constantes nos art. 45, 46 e 47 da Portaria nº 340, de 18 de junho de 1998.

Art. 11A União/MEx/PMB não responderá por quaisquer encargos, dívidas ou questões, de ordem administrativa ou judicial, que forem assumidos ou se fizerem em consequência de atos praticados pelas entidades condominiais ou administradoras.

Art. 12.Os Condomínios e as Administração de Compossuidores, tão logo instituídos, deverão assinar com a PMB um Termo de Responsabilidade, de Ajuste e de Permissão de Uso das áreas comuns, a fim de definir responsabilidades das partes no que tange a questões de ordem patrimonial, financeira e administrativa.

Parágrafo único. A este Termo será anexado um memorial descritivo das condições das edificações.

Art. 13Nenhum acréscimo ou alteração do projeto ou da especificação original será feito em PNR sem autorização do DEC. Nestas disposições enquadram-se as modificações de materiais, equipamentos e instalações de PNR.

Art. 14O Comandante da 11ª RM baixará as instruções que se fizerem necessárias para a integral aplicação destas Normas.

Art. 15As entidades condominiais e administradoras serão consideradas, desde logo, Entidades Consignatárias, objetivando-se permitir o desconto em contracheque dos permissionários das taxas condominiais e rateios de despesas comuns e o repasse dos montantes às respectivas entidades.

~~Art. 16.O MEx repassará mensalmente aos Condomínios e Administração de Compossuidores o percentual de 30% (trinta por cento) do total da Taxa de Uso arrecadada em cada bloco, a título de auxílio às despesas comuns.~~

~~Parágrafo único. Nos blocos com regime de condomínio, este repasse destinar-se-á exclusivamente a auxiliar as despesas dos permissionários dos imóveis de propriedade da União, sendo que os proprietários individuais arcarão com o total da parcela de despesas relativas à sua UH. (Redação dada pela Port nº 519, de 15 Out 2001)~~

"Art. 16 A PMB, quando atribuir a Condomínio ou Administrações de Compossuidores despesas de responsabilidades do proprietário, repassará a essas administrações especiais os recursos financeiros correspondentes.

§ 1º Nos blocos com regime de condomínio, esse repasse destinar-se-á exclusivamente ao pagamento das quotas-partes relativas às Unidades Habitacionais de propriedade da União.

§ 2º A PMB estabelecerá os procedimentos administrativos a serem observados por síndico de condomínio e presidente de administração de compossuidores para orçamentação, realização e limite de tais despesas, bem como para a respectiva prestação de contas."(NR).

"Art. 16 – A. A PMB repassará, mensalmente, aos Condomínios e às Administração de Compossuidores o valor relativo às despesas comuns dos apartamentos vagos de propriedade da União."(NR).

Art. 17.A implantação do Sistema de Condomínios e Administração de Compossuidores ficará a cargo do Comando da 11ª RM, sob a coordenação e supervisão do Comando Militar do Planalto.

Art. 18.A implantação futura do Sistema em novas edificações ou sua transformação de Administração de Compossuidores para Condomínio ficará a cargo da 11ª RM, tão logo se faça necessária a providência.

Art. 19.Aplicam-se subsidiariamente a estas Normas as disposições constantes na Lei nº 4.591/64 e na Portaria Ministerial nº 340/98.

Art. 20.Os casos omissos nas presentes Normas serão solucionados pelo Comandante Militar do Planalto.

ANEXO às NORMAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE PRÓPRIOS NACIONAIS RESIDENCIAIS, DE NATUREZA APARTAMENTO, NA GUARNIÇÃO DE BRASÍLIA

LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA

I - Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 – Lei de Condomínios;

II - Lei nº 8.025, de 12 de abril de 1990 – Dispõe sobre a alienação dos bens imóveis residenciais de propriedade da União e dos vinculados ou incorporados ao FRHB, situados no Distrito Federal;

III - Decreto nº 99.266, de 28 de maio de 1990 – Regulamento da Lei nº 8.025, de 12 de abril de 1990;

IV - Decreto nº 647, de 9 de setembro de 1992 – Altera dispositivos do Decreto nº 99.266, de 28 de maio de 1990;

V - Decreto nº 980 de 11 de novembro de 1993 – Dispõe sobre a cessão de uso e a administração de imóveis residenciais de propriedade da União a agentes políticos e servidores públicos federais;

VI - Lei nº 8.237, de 30 de setembro de 1991 – LRM;

VII - Decreto nº 722, de 18 de janeiro de 1993 – Regulamento da LRM;

VIII - Portaria Ministerial nº 305, de 24 de maio de 1995 – Instruções Gerais para realização de Licitações e Contratos no Ministério do Exército (IG 12-02);

IX - Portaria Ministerial nº 1.129, de 30 de outubro de 1981 – Instruções Gerais para Utilização do Patrimônio Imobiliário Jurisdicionado ao Ministério do Exército (IG 10-03);

X - Portaria Ministerial nº 375, de 10 de junho de 1992 – Estabelece a distribuição dos recursos proveniente da taxa de uso pela ocupação de PNR;

XI - Portaria Ministerial nº 340, de 18 de junho de 1998 – Instruções Gerais para a Administração dos Próprios Nacionais Residenciais no Ministério do Exército (IG 50-01).