PORTARIA Nº 069, DE 25 DE FEVEREIRO DE 2003

Institui, na Guarnição de Goiânia, o Sistema de Administração Especial de Próprio Nacional Residencial, de Natureza Apartamento, por meio de Administração de Compossuidores, aprova suas respectivas Normas e dá outras providências.

O **COMANDANTE DO EXÉRCITO,** no uso das atribuições que lhe confere o art. 30, inciso VI, da Estrutura Regimental do Ministério da Defesa, aprovada pelo Decreto nº 3.466, de 17 de maio de 2000, e de acordo com que propõe o Departamento de Engenharia e Construção, ouvido o Estado-Maior do Exército, resolve:

Art. 1º Instituir, na Guarnição de Goiânia, o Sistema de Administração Especial de Próprio Nacional Residencial, jurisdicionado ao Exército, de Natureza Apartamento, por meio de Administração de Compossuidores, e aprovar suas respectivas 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 ESPECIAL DE PRÓPRIO NACIONAL RESIDENCIAL, DE NATUREZA APARTAMENTO, POR MEIO DE ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES, NA GUARNIÇÃO DE GOIANIA

Art. 1º Estas Normas instituem a regulamentação, a implementação e o funcionamento da Administração Especial de Próprio Nacional Residencial, de Natureza Apartamento, por meio de Administração de Compossuidores, em blocos residenciais de propriedade exclusiva da União, na Guarnição de Goiânia.

Parágrafo único. 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 especifica de servir de residência para os militares da ativa 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 - permissionários são os militares do Exército que recebem autorização da administração militar para a ocupação e a utilização de PNR, nas condições ou nas limitações impostas em normas específicas;

V - representante do permissionário é a pessoa que for indicada pelo permissionário para representá-lo junto à Seção de Administração de Próprios Nacionais Residenciais da Guarnição (SAPNR-Gu), para tratar de assuntos relacionados ao PNR;

VI - taxa de uso é o pagamento mensal, devido pelo permissionário, decorrente da ocupação do PNR que lhe foi concedido, a ser cobrada pela administração e corresponde a um percentual do soldo, definido pelo Comandante do Exército;

VII - manutenção é a atividade corrente destinada a manter ou restaurar o bom aspecto, o adequado funcionamento, as condições de habitabilidade e de utilização de benfeitorias, equipamentos, instalações, móveis e outros utensílios que façam parte da relação do material carga distribuído ao PNR e dos conjuntos habitacionais, abrangendo a conservação e a reparação;

VIII - conservação é a atividade que compreende os trabalhos executados preventivamente ou para eliminar, tão logo se revelem, as falhas e defeitos provocados em uma benfeitoria ou instalação pelo desgaste natural, pela má utilização ou por causas fortuitas;

IX - reparação é a obra corretiva executada para recompor o aspecto original de uma benfeitoria ou instalações e 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;

X - moralidade é o universo das relações entre moradores, no que diz respeito a costumes, relações sociais, disciplina interna nos edifícios e demais aspectos congêneres;

XI - despesas ordinárias são aquelas destinadas à manutenção preventiva (conservação) do PNR e das áreas comuns em edifício residencial, bem como à manutenção dos serviços necessários ao adequado funcionamento de edifício residencial, sendo de responsabilidade do permissionário;

XII - despesas extraordinárias são aquelas destinadas, normalmente, à manutenção corretiva (reparação), não incluindo gastos rotineiros de manutenção de PNR, e das áreas comuns de edifícios residenciais, sendo custeadas pela SAPNR-Gu;

XIII - despesas de responsabilidade da SAPNR-Gu são todas as despesas relacionadas com os PNR ou os blocos residenciais, que devam ser custeadas pela União/Exército Brasileiro, na condição de proprietário de UH;

XIV - despesas individuais dos permissionários são todas as despesas relacionadas com a utilização da UH, considerada isoladamente, acrescidas, se for o caso, das despesas necessárias para a manutenção dos bens móveis e outros utensílios que façam parte da relação do material carga distribuído ao PNR;

XV - rateio de despesas comuns é a quantia correspondente às despesas ordinárias, a ser paga pelo permissionário ou pela SAPNR-Gu, caso a UH não esteja ocupada por permissionários nos blocos onde esteja instituída a administração de compossuidores;

XVI - multa é a pena pecuniária aplicada ao infrator dos preceitos estabelecidos nos estatutos da administração, sem prejuízo daquelas já previstas nas legislações pertinentes;

XVII - serviço de zeladoria é o universo de serviços necessários à administração das partes comuns das edificações, compreendendo, dentre outros: vigilância, segurança, serviço de jardinagens, manutenção de equipamentos, pequenos trabalhos de manutenção de instalações e demais serviços de interesse geral dos moradores;

XVIII - áreas de uso comuns dos PNR, de natureza apartamento, são os(as): portarias, saguões, escadarias e pavimentos inferiores destinados às garagens, gramados e jardins, salões de festa, saunas, piscinas etc;

XIX - administração especial de compossuidores é a administração especial de blocos ou edifícios residenciais, de propriedade exclusiva da União, constituída sob a forma de unidades habitacionais isoladas entre si, executada por permissionários, que constituirão uma comunhão de interesses regida pelos princípios da composse, com aplicação subsidiária, no que couber, da legislação sobre condomínios em edificações; e

XX - Administração de Compossuidores na Guarnição de Goiânia é uma entidade de direito privado, constituída em assembléia geral de permissionários e tem por finalidade precípua a administração das áreas comuns dos blocos de apartamentos: “A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “F” e “I”, localizados no setor Jardim Guanabara.

Art. 2º O gerenciamento das partes comuns dos BR, de natureza apartamento, localizados no setor Jardim Guanabara, será exercido por uma Administração de Compossuidores, constituída por permissionários de PNR.

§ 1º Esta Administração de Compossuidores é uma entidade constituída em Assembléia Geral, com personalidade jurídica e regida por Estatuto próprio.

§ 2º O Estatuto da administração é o conjunto de regras, aprovadas em Assembléia Geral, que definem as obrigações e as responsabilidades do proprietário e do permissionário do PNR.

§ 3º Um Regimento Interno deverá normatizar as peculiaridades do condomínio.

Art. 3º A SAPNR-Gu será representada por um militar nas assembléias da Administração de Compossuidores, cujas deliberações serão adotadas no tocante às providências relativas à administração das áreas comuns dos blocos de apartamentos, não podendo este assumir cargo na entidade.

Parágrafo único. Ao representante da SAPNR-Gu cabe:

I - verificar o fiel cumprimento destas Normas e das Normas Gerais para Administração de Próprio Nacional Residencial da Guarnição (NGAPNR-Gu) da 3ª Brigada de Infantaria Motorizada (3ª Bda Inf Mtz);

II - levar ao conhecimento da SAPNR-Gu as irregularidades observadas; e

III - outros encargos estabelecidos pela 3ª Bda Inf Mtz.

Art. 4º A Administração de Compossuidores dos blocos residenciais “A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “F” e “I” do setor Jardim Guanabara será considerada, desde logo, entidade consignatária, objetivando-se permitir: o desconto em contracheque dos permissionários dos PNR de natureza apartamento, o rateio das despesas comuns e o repasse do montante à respectiva entidade.

Art. 5º Compete ao Presidente da Administração de Compossuidores:

I - representar ativa e passivamente, a Administração de Compossuidores, 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;

II - exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

III - praticar os atos que lhe atribuírem as leis a Convenção e o Regimento Interno;

IV - impor as multas estabelecidas na Convenção ou no Regimento Interno;

V - cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;

VI - prestar contas à assembléia dos condôminos.

Parágrafo único. O presidente da administração de compossuidores deve remeter para a SAPNR-Gu as atas das assembléias ordinárias e extraordinárias realizadas durante sua gestão, no prazo máximo de cinco dias úteis da realização da assembléia.

Art. 6º São despesas de responsabilidade dos permissionários, 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 comuns, assim indicadas:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados da administração de compossuidores;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza e conservação das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico, antenas coletivas e interfones, exceto peças;

f) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

g) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da permissão;

h) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas, referidas neste artigo, salvo se referentes a período anterior ao início da permissão;

i) manutenção dos jardins dos blocos;

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

l) manutenção de portões de garagem;

m) manutenção da instalação coletiva de gás;

n) limpeza de caixa d’água e cisterna;

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

p) substituição das lâmpadas queimadas das áreas coletivas;

q) seguro contra incêndio;

r) manutenção da pintura das áreas comuns, no estado em que forem transferidas às administrações de compossuidores, bem como das benfeitorias que forem incorporadas posteriormente, devidamente autorizadas pela SAPNR-Gu;

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

t) recarga de extintores de incêndio;

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

v) despesas de combate a insetos e roedores; e

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

II - despesas de natureza individual referentes a:

a) manutenção da UH nas mesmas condições em que foi recebida;

b) limpeza dos esgotos, ralos, caixas de inspeção e de gordura da rede de água servidas da UH;

c) manutenção em bom estado de funcionamento dos interruptores, tomadas e luminárias da UH;

d) consumo de água quando mensurado individualmente;

e) consumo de energia elétrica e conta telefônica da UH;

f) manutenção de portas, incluindo confecção de chaves;

g) manutenção da instalação de gás da UH;

h) manutenção em bom estado de funcionamento das torneiras, registros e bóias da rede hidráulica, interruptores e tomadas das UH;

i) substituição das lâmpadas queimadas da UH;

j) seguro contra incêndio, se o permissionário da UH julgar necessário;

l) manutenção e conservação dos bens móveis, de aparelhos telefônicos e de interfonia de uso exclusivo da respectiva UH;

m) despesas de combate a insetos e roedores, referentes à UH;

n) despesas com gás, exclusivamente da UH; e

o) outras taxas cobradas por órgãos municipais e estaduais, desde que exclusivamente da UH.

Art. 7º São de responsabilidade da SAPNR-Gu, nos blocos residenciais, as despesas referentes a:

I - reparo de telhados;

II - reforma ou substituição de elevadores e de portões de garagem, incluindo troca do motor e reposição de conjunto ou peças;

III - reparo, reforma ou revisão das redes elétricas, hidráulicas e sanitárias dos PNR e das áreas comuns;

IV - pintura total ou parcial de paredes e tetos, portas, janelas e esquadrias dos PNR e das áreas comuns;

V - substituição de portas e janelas dos PNR;

VI - instalação e substituição de portarias eletrônicas;

VII - reparo, reforma ou substituição de bombas-d’água de cisterna;

VIII - reparo dos distribuidores gerais de rede telefônica;

IX - manutenção das praças e áreas comuns dos conjuntos habitacionais;

X - manutenção das áreas de lazer e de seus mobiliários, restritas às áreas comuns dos conjuntos habitacionais;

XI - reparo, reforma ou substituição de instalação coletiva de gás;

XII - instalação, reforma ou substituição de antenas coletivas;

XIII - aplicação de verniz em pisos, paredes e esquadrias;

XIV - demarcação de pisos em vagas de estacionamentos, quadras de esportes e congêneres;

XV - conservação de jardins comuns;

XVI - limpeza de caixa d'água, esgotos e fossas;

XVII - reparo, reforma ou substituição de grupos-geradores;

XVIII - consertos de alvenaria, revestimentos de muros, cercas, superfícies impermeabilizadas e pavimentação;

XIX - substituição e recompletamento de pisos e revestimento (tacos, ladrilhos, azulejos, pastilhas), de peças de cerâmica, vasos e louças sanitárias, vidros, aparelhos de iluminação em geral e lâmpadas das áreas de uso comum;

XX - recarga ou a substituição de extintores e mangueiras de incêndio;

XXI - o custeio relativo à limpeza e às taxas de serviços públicos correspondentes às áreas de lazer, arruamentos e áreas de serviço de uso comum dos PNR em conjuntos habitacionais;

XXII - o custeio relativo aos PNR desocupados, incluindo as despesas ordinárias de responsabilidade dos permissionários;

XXIII - as despesas extraordinárias, assim especificadas:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; e

e) impermeabilização de caixas d'água, cisternas, rufos, poço inglês, pisos e garagens.

XXIV - as demais disposições constantes nas Instruções Gerais para a Administração dos Próprios Nacionais Residenciais do Exército (IG 50-01); e

XXV - a critério da 3ª Bda Inf Mtz poderão ser atribuídos à Administração de Compossuidores e à SAPNR-Gu outros serviços e atividades de manutenção de PNR e de conjuntos habitacionais.

Art. 8º São deveres do permissionário:

I - pagar a taxa de uso;

II - destinar o imóvel a fins exclusivamente residenciais;

III - permitir a realização de vistorias no imóvel por parte da SAPNR-Gu, sempre que lhe for previamente solicitado;

IV - aderir ao estatuto da administração de compossuidores do BR e cumpri-la integralmente, além de cumprir os regulamentos internos;

V - proceder à devolução do imóvel e bens móveis sob sua responsabilidade, nas mesmas condições em que o recebeu, dentro do prazo legal, sempre que ocorrer a extinção da permissão, segundo condições apresentadas nos termos de vistoria;

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

VII - levar imediatamente ao conhecimento da SAPNR-Gu o surgimento de qualquer dano ou defeito cujo reparo a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

VIII - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus familiares, dependentes, visitantes ou prepostos;

IX - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da SAPNR-Gu;

X - entregar imediatamente à SAPNR-Gu os documentos de cobrança de tributos relativos ao BR ou à UH por ele ocupada, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, relativas aos mesmos;

XI - cumprir e fazer cumprir por seus dependentes, empregados e demais moradores do seu PNR as prescrições destas Normas, dos Regimentos Internos e das NGAPNR-Gu;

XII - comparecer na SAPNR-Gu quando solicitado e por ocasião do recebimento e da restituição das chaves do PNR que lhe foi designado ou que tenha desocupado;

XIII - lavrar o termo inicial de vistoria, o termo de permissão de uso e o termo de desocupação de PNR, juntamente com o representante da SAPNR-Gu;

XIV - respeitar a privacidade dos demais moradores a qualquer hora;

XV - guardar silêncio, obrigatoriamente, no período compreendido entre as vinte e duas e as seis horas do dia seguinte;

XVI - cumprir as normas vigentes a respeito de animais domésticos;

XVII - observar, nos conjuntos habitacionais, os demais preceitos e restrições específicas estabelecidas pela SAPNR-Gu e no Plano de Segurança das Vilas Militares;

XVIII - pagar multa por ocupação irregular;

XIX - manter regularmente, em excelente estado de apresentação, os jardins e gramados do PNR;

XX - pagar as despesas estabelecidas nestas Normas e em normas específicas que sejam de responsabilidade do permissionário; e

XXI - as demais disposições constantes nas Instruções Gerais para a Administração dos Próprios Nacionais Residenciais do Exército (IG 50-01).

Art. 9º O permissionário assinará o:

I - termo de permissão de uso;

II - termo inicial de vistoria; e

III - termo de adesão ao estatuto da Administração de Compossuidores dos blocos residenciais do setor Jardim Guanabara.

Art.10. A SAPNR-Gu não responderá por quaisquer encargos, dívidas ou questões, de ordem administrativa ou judicial, que forem assumidos ou surgirem em conseqüência de atos praticados pela Administração de Compossuidores ou por um de seus membros.

Art. 11. O presidente da Administração de Compossuidores assinará com a SAPNR-Gu o termo de responsabilidade, o de ajuste e o de permissão de uso das áreas comuns, a fim de definir responsabilidades das partes, no que tange à situação patrimonial, financeira e administrativa.

Parágrafo único. A este termo será anexado um memorial descritivo das condições de cada bloco residencial.

Art. 12. Nenhum acréscimo ou alteração de projeto ou da especificação original será feito em UH ou BR ou nas áreas comuns sem autorização do Departamento de Engenharia e Construção. Nestas disposições enquadram-se as modificações de materiais, equipamentos e instalações de PNR.

Art. 13. O Comandante da 11ª Região Militar baixará as Normas Complementares que se fizerem necessárias para integral aplicação destas Normas.

Art. 14. A SAPNR-Gu repassará, mensalmente, à Administração de Compossuidores o valor relativo às despesas comuns dos apartamentos vagos de propriedade da União.

Art. 15. A SAPNR-Gu repassará à Administração de Compossuidores de BR, onde for voto vencido, o valor referente à cota parte da UH, relativa às despesas extraordinárias aprovadas em reuniões.

Art. 16. A SAPNR-Gu, quando atribuir à Administração de Compossuidores despesas de responsabilidade de permissionários, repassará à mesma os recursos financeiros correspondentes.

Parágrafo único. A SAPNR-Gu estabelecerá os procedimentos administrativos a serem observados pelo Presidente da Administração de Compossuidores para a orçamentação, realização e limites de tais despesas, bem como para a respectiva prestação de contas.

Art. 17. Aplicam-se a estas Normas as disposições constantes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, no que couber, e das Instruções Gerais para Administração de Próprios Nacionais Residenciais do Exército (IG 50-01).

Art. 18. Os casos omissos nas presentes Normas serão solucionados pelo Comandante da 3ª Bda Inf Mtz.