

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 01/ Seção de Condomínio da PMB

CAPÍTULO I Da finalidade e referências



1. As presentes INSTRUÇÕES NORMATIVAS (IN), expedidas por delegação do Comandante da 11ª RM, destinam-se a dar aplicação integral à Portaria nº 672, de 16 de outubro de 1998 (Port nº 672/98) – que adotou sistema de administração de Próprios Nacionais Residenciais (PNR), de natureza apartamento, na guarnição de Brasília –, acerca dos procedimentos administrativos para o perfeito relacionamento entre a Prefeitura Militar de Brasília (PMB) e os Condomínios e as Administrações de Compossuidores, no que se refere aos Blocos Residenciais (BR) e às Unidades Habitacionais (UH) de propriedade da União, administradas pela PMB.

2. Legislação de referência:

Portaria nº 672, de 16 de outubro de 1998, do Ministro de Estado do Exército.

CAPÍTULO II Dos aspectos administrativos

3. As entidades condominiais ou administração de compossuidores, por serem entidades de direito privado, serão regidas pela legislação civil respectiva, quanto a sua constituição e funcionamento.

a. Os Condomínios, como o próprio nome os define, têm sua competência jurídica e autonomia administrativa reguladas pelas normas que regem o condomínio edilício e de Locações e suas relações com a PMB estão reguladas pela Port nº 672/98.

b. As Administrações de Compossuidores, por não se enquadrarem na definição de Condomínio, seguirão, subsidiariamente, as prescrições existentes nas normas que regem o Condomínio Edilício e de Locações, no que concerne à organização jurídica e à autonomia administrativa. Suas relações com a PMB estão reguladas pela Port nº 672/98, e suas limitações verificam-se, basicamente nos seguintes aspectos:

1) Assuntos que digam respeito à PMB, por ser o órgão de administração dos PNR de propriedade da União.

2) Impossibilidade de estabelecimento de Convenção de Condomínio, cabendo, então, a instituição de estatutos.

c. A Port nº 672/98 e a presente Instrução Normativa são diretrizes que têm a finalidade de orientar e de articular as ligações entre a PMB, os condomínios, as administrações por comosse e os permissionários de PNR, em vista da natureza distinta entre estes agentes, quanto aos aspectos jurídicos de direito público e privado.

4. Tanto as entidades condominiais como as administrações de compossuidores deverão possuir uma diretoria composta nos termos da legislação vigente, com um cargo máximo executivo e seu imediato, um Conselho Consultivo, formado por 03 (três) moradores ou condôminos, e um Conselho Fiscal, formado por 03 (três) moradores ou condôminos.

a. Os cargos de Presidentes dos Conselhos Fiscal e Consultivo poderão ser ocupados, respectivamente, pelo Síndico/Presidente de Associação e Subsíndico/Vice-Presidente de Associação.

5. As relações entre os condomínios e as administrações por comosse com a PMB serão realizadas da seguinte forma:

a. Ligações por intermédio dos Administradores de Quadras/ Seção de Condomínio:

1) Assuntos relativos à moralidade, que digam respeito a permissionários, serão tratados pelo Subprefeito;

2) Solicitações de trabalhos e obras de reparação a cargo da PMB, após a devida triagem, serão encaminhadas à Seção Técnica da PMB;

3) Assuntos de caráter administrativo, de ordem geral e de interesse da PMB, serão tratados pela Seção de Condomínio/ Seção de Gestão de PNR;

4) Assuntos de caráter jurídico de interesse da PMB, após a devida triagem, serão encaminhados à Seção de Assessoria de Apoio para Assuntos Jurídicos da PMB.

b. Ligações por intermédio do Setor Financeiro da PMB:

1) Aspectos relativos à gestão financeira, tais como: despesas de responsabilidade da PMB, relativas a descontos de permissionários e outras que devam ser submetidas à análise.

6. A PMB designará em publicação interna, sob delegação da 11ª RM, um permissionário morador de cada bloco residencial para exercer a função de Representante da PMB (RPMB), junto aos condomínios ou às administrações por comosse, mantendo ligação funcional com a PMB.

7. O RPMB atuará no âmbito de seu Bloco Residencial, ligando-se com a PMB, não podendo assumir cargos na Diretoria dos Condomínios e das Administrações de Compossuidores, orientado pelos termos abaixo:

a. Representar a PMB, de acordo com as diretrizes previamente estabelecidas pelo Comandante da 11ª RM, nas deliberações sobre:

1) elaboração e alteração das Convenções de Condomínios ou Estatutos de Administração de Compossuidores;

2) assuntos que impliquem despesas extraordinárias não custeadas pelos Fundos de Reserva dos condomínios ou das administrações por comosse, obras ou serviços estruturais e providências a serem tomadas pela PMB; e

3) utilização e destinação dos apartamentos para zelador, dos quartos para vigias e dos depósitos, não podendo tais áreas ser objeto de locação.

b. Verificar o fiel cumprimento da legislação sobre condomínios edilícios, no que couber, da Port nº 672/98, desta Instrução Normativa, do Termo de Responsabilidade, Ajuste e Permissão de Uso e demais normas regulamentares pertinentes;

c. Levar imediatamente ao conhecimento da PMB as decisões das diretorias das entidades, as irregularidades observadas ou ilícitos de qualquer ordem, ocorridos no Bloco Residencial, independentemente das comunicações dos Síndicos ou Presidentes;

d. Outros encargos a serem estabelecidos especificamente a cada bloco, pela PMB;

e. É vedado ao RPMB interferir na gestão dos assuntos internos e gerais das entidades, senão nas condições estabelecidas nos números do item 7.a, podendo, entretanto, participar como ouvinte e colaborador;

f. O RPMB, por não perder a qualidade de permissionário, poderá fazer uso de seu voto individual, quando a pauta posta em votação não for de interesse exclusivo da PMB;

g. Toda e qualquer intervenção que o RPMB tenha que fazer, junto à entidade em que atua, será feita diretamente ao Síndico ou Presidente da Administração de Compossuidores; e

h. É vedado ao RPMB votar, por iniciativa própria, nos assuntos listados nos números do item 7.a.

1) O RPMB, por ser um elemento de ligação, deverá cientificar-se da pauta das deliberações a serem adotadas pelas entidades, para submetê-la à apreciação da PMB, a fim de buscar a posição oficial sobre as questões;

2) Após observada a condição do item anterior, o RPMB apresentará a sua entidade o voto que expressa a manifestação da PMB, devidamente assinado pelo Prefeito Militar de Brasília.

i. O RPMB deverá fazer-se presente em todas as reuniões de assembleia estabelecidas por sua entidade de representação, a fim de bem cumprir o seu papel. Quando por força de ato de serviço, doença ou motivo de força maior, o RPMB não puder fazer-se presente, este comunicará o fato à PMB com antecedência, para que haja substituição adequada.

8. Os permissionários de PNR estarão impedidos de votar nas situações e assuntos estabelecidos nos números do item 7.a, cuja prerrogativa caberá exclusivamente à PMB. Entretanto, poderão participar na condição de ouvintes e colaboradores.
9. Nas questões específicas em que a PMB exerce o direito de voto, a ligação com as entidades será sempre realizada de forma escrita, por intermédio do RPMB.
10. As ligações entre a PMB e os condomínios ou as administrações de compossuidores serão realizadas por intermédio dos Síndicos ou Presidentes das Administrações, sendo que as ligações via RPMB estarão limitadas aos assuntos estabelecidos no item 7 destas IN.
11. A PMB confeccionará uma escala de RPMB, com vigência anual, no âmbito de cada bloco residencial.
- a. A PMB poderá utilizar, dentre outros, os seguintes critérios:
- 1) primeiro, voluntário dentre os moradores;
 - 2) segundo, antiguidade hierárquica dentre os moradores; e
 - 3) terceiro, antiguidade de Guarnição dentre os moradores.
- b. Não concorrerão a tais escalas os militares que ocuparem cargos nas diretorias dos Condomínios ou Administração de Compossuidores.
12. Por razões funcionais, os integrantes da PMB não poderão assumir cargos nas diretorias das entidades condominiais ou das administrações de compossuidores, exceto nos Conselhos Fiscais e Consultivos.
13. O permissionário, morador de apartamento em bloco residencial, deverá assinar os termos de que trata o art. 9º da Port nº 672/98 e um TERMO DE AUTORIZAÇÃO PARA DESCONTO EM CONTRACHEQUE, das Taxas Condominiais ou dos Rateios de Despesas Comuns, conforme deliberação dos Condomínios e Administrações dos Compossuidores.
14. Os Termos de Permissão de Uso de PNR, de Autorização para Descontos em Contracheque das Taxas Condominiais ou Rateio de Despesas Comuns e de Adesão à Administração de Compossuidores do bloco respectivo ao PNR, serão confeccionados em 04 (quatro) vias originais, nas Administrações de Quadras por ocasião do recebimento da chave do imóvel, e terão os seguintes destinos:
- a. 1ª Via – Permissionário;
 - b. 2ª Via – PMB – Seção de Condomínios;
 - c. 3ª Via – PMB – Setor Financeiro; e
 - d. 4ª Via – PMB – Condomínio ou Administração de Compossuidores respectivo.
15. Nas questões que envolvam aspectos de moralidade com os permissionários do Cmdo Ex, os Condomínios poderão e as Administrações de Compossuidores deverão, antes de buscar solução por via judicial, contatar com a PMB para o encaminhamento de solução apropriada na esfera administrativa, dentro da competência do Exército Brasileiro.
16. A Assessoria de Apoio para Assuntos Jurídicos da PMB atuará exclusivamente nos interesses da PMB, não cabendo nenhuma manifestação acerca dos contratos formalizados pelos Condomínios ou Administrações de Compossuidores com terceiros, autônomos ou não, e prestadores de serviços, cuja apreciação poderá ser realizada por uma assessoria jurídica privada, caso estas entidades de administração assim desejem, correndo as despesas às suas expensas.
17. Tanto os síndicos dos Condomínios quanto os Presidentes das Administrações de Compossuidores, quando militares ou servidores civis do Ministério da Defesa, devido à evidente necessidade de dispor de um período de tempo semanal em horário comercial para encaminhamento dos problemas de seu bloco, poderão solicitar 01 (um) dia de dispensa semanal às OM a que pertençam, o que será concedido a critério de seus Chefes, Diretores ou Comandantes.

18. É possível o estabelecimento de uma remuneração e/ou benefício, a título de “pró labore”, à pessoa que for eleita Síndica ou Presidente do bloco respectivo.

a. A instituição da supracitada remuneração e seu valor deverão estar expressos na Convenção de Condomínio ou nos Estatutos das Administrações de Compossuidores e, também, respaldados por votação geral, sendo esta decisão soberana e independente;

b. Conforme a legislação em referência, arcam com as despesas desta remuneração os moradores das UH habitadas e os proprietários das UH desabitadas.

c. Os proprietários das UH desabitadas somente arcarão com as referidas despesas (remuneração “pró labore”) no limite máximo de 01 (um) salário mínimo mensal por bloco/entidade.

19. As edificações conjugadas existentes no Plano Piloto de Brasília, tais como blocos “A/B”, “F/G” e etc, por constituírem uma só estrutura contínua, comporão uma única entidade condominial ou de administração de compossuidores, como por exemplo: “Condomínio do Bloco A/B da SQ(...)”.

CAPÍTULO III

Das Convenções dos Condomínios e Estatutos das Administrações de Compossuidores

20. Para elaboração das Convenções dos Condomínios serão seguidas as seguintes prescrições, desde que não contrariem as normas que regem o Condomínio Edifício:

a. a PMB se fará representar pelo Prefeito Militar de Brasília;

b. nas reuniões de Assembleias de Condomínios, o Prefeito Militar de Brasília poderá estar presente ou ser representado pelo RPMB;

c. os permissionários de PNR não terão direito a voto por ocasião da elaboração ou alteração das Convenções, entretanto poderão participar como ouvintes e colaboradores;

d. deverá constar nas Convenções dos Condomínios que a União, em eventual inadimplência, somente perderá seu direito de voto se a culpa desta inadimplência for exclusivamente sua; e

e. nos edifícios onde a maioria das UH forem de domínio da União, deverão ser seguidas estritamente as disposições da Port nº 672/98 e desta INSTRUÇÃO NORMATIVA.

21. Para elaboração dos Estatutos das Administrações de Compossuidores serão seguidas as disposições da Port nº 672/98 e desta INSTRUÇÃO NORMATIVA, sendo subsidiária a aplicação das normas que regem o Condomínio Edifício. Serão seguidas, ainda, as seguintes prescrições:

a. por ocasião da elaboração dos Estatutos, estes deverão ser submetidos à apreciação da PMB antes de seu registro em Cartório;

b. para as reuniões de Assembleias de Permissionários, o Prefeito Militar de Brasília poderá estar presente ou ser representado pelo RPMB;

c. os Permissionários dos PNR não terão direito a voto por ocasião da elaboração ou alteração dos Estatutos, entretanto poderão participar como ouvintes e colaboradores; e

d. os Estatutos das Administrações de Compossuidores não poderão tratar de assuntos que digam respeito a decisões afetas única e exclusivamente a quem detém o domínio das UH, no caso a PMB. Assuntos relativos a despesas extraordinárias, trabalhos e obras de manutenção de grande porte e outros que, numa organização condominial efetiva, sejam prerrogativas dos proprietários, não poderão ser objeto de deliberação das Administrações.

SEÇÃO I – Da eleição para os cargos das diretorias

22. É imperioso que os voluntários aos cargos de diretorias das unidades sejam submetidos ao processo de eleição. A legislação civil impede “escolhas”, “rodízios” ou qualquer outra fórmula que não obedeça esse processo.

a. No caso de não ocorrerem voluntários para os cargos das diretorias das entidades e a fim de evitar-se a intervenção judicial, decorrente do previsto no art. 1.350, § 2º da Lei nº 10.406, de 1º de

janeiro de 2002 (Lei nº 10.406/02), as Assembleias Gerais poderão adotar o critério de eleição, por aclamação, primeiramente dos proprietários de UH a maior tempo e, secundariamente, dos permissionários militares com maior tempo de moradia no edifício, desde que sejam voluntários.

b. Ainda permanecendo a questão de não apresentação de voluntários para os cargos de diretoria, as Assembleias Gerais poderão deliberar sobre a contratação de empresas de administração de condomínios, elegendo, entretanto, uma diretoria para fins de contratação e fiscalização. Caso necessário, esta eleição poderá ocorrer nos mesmos moldes do item anterior.

c. Persistindo esta questão, a 11ª RM poderá aplicar o disposto no art. 1.350, § 2º, da Lei nº 10.406/02, observando que as custas processuais e honorários advocatícios, bem como quaisquer ônus decorrentes da não eleição de diretorias, correrão por conta dos moradores do respectivo edifício.

23. Considera-se proprietário aquele que detém o domínio sobre o imóvel, conforme a legislação civil. Esta particularidade, relacionada àquelas pessoas que adquiram PNR alienados ou estão por adquirir outros PNR, deve ser comprovada mediante exibição de original e apresentação de cópia autenticada do Contrato de Compra e Venda, estabelecido com a Caixa Econômica Federal ou Instrumento de Cessão de Direitos, devidamente registrado no tabelionato competente.

a. A pessoa que, embora questionando na Justiça sobre o direito de aquisição de imóvel funcional ou mesmo já tendo obtido o reconhecimento desse direito e ainda não tendo firmado contrato com a Caixa Econômica Federal, não é considerada possuidora do domínio sobre o imóvel. À luz dessa legislação, essas pessoas são consideradas como permissionárias ou moradoras.

b. Independentemente da situação do morador da UH, se permissionário, ocupante irregular, ocupante etc, a este é obrigatório o pagamento das Taxas Condominiais ou Rateio de Despesas Comuns.

c. Ao permissionário ocupante irregular de PNR, como preconizado nas IG 50-01, é vedada a participação nas assembleias de condomínios e administração de compossuidores, a manifestação de voto e a assunção de cargos naquelas entidades.

24. Por ocasião das assembleias dos blocos, os respectivos RPMB deverão ser convocados por escrito.

SEÇÃO II – Do aluguel de vagas de garagens

25. Quer nas convenções dos condomínios, quer nos estatutos das administrações de compossuidores, deverá constar a proibição de aluguel de vagas de garagem a pessoas não moradoras do Bloco Residencial.

SEÇÃO III – Do registro dos atos constitutivos

26. As Convenções dos Condomínios deverão ser registradas em Cartório de Registro de Imóveis.

27. Os Estatutos das Administrações de Compossuidores deverão ser registrados em Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas.

28. Tão logo as entidades condominiais ou administrações por composses estejam com sua documentação regularizada, deverão remeter à PMB:

a. cópias das Convenções dos Condomínios e dos Estatutos das Administrações de Compossuidores, com o carimbo do cartório em registro, devidamente autenticado;

b. cópias das atas de formação das entidades e de eleição de diretorias, devidamente registradas;

c. cópia do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;

d. declaração com os dados bancários; e

e. demais dados necessários à confecção dos processos de inexigibilidade de licitação.

CAPITULO IV

Aspectos financeiros

29. A Taxa de Fundo de Reserva das entidades condominiais e das administrações de comosse serão custeadas pelos permissionários de PNR, relativamente à UH que lhe foi concedido o uso.

a. A PMB custeará a Taxa de Fundo de Reserva, relativa às UH vagas e por ela administradas, apurada na proporção entre 5 a 10% (cinco a dez por cento) incidente, individualmente, sobre o valor mensal da Taxa de Condomínio ou do Rateio de Despesas Comuns, lançado para cada UH.

30. A utilização do Fundo de Reserva deverá seguir o previsto nas normas que regem o Condomínio Edifício, na Lei de Locação e, subsidiariamente, nas convenções e estatutos. Casos omissos serão decididos em assembleia, cuja deliberação caberá aos proprietários.

31. O Fundo de Reserva não poderá ser utilizado para cobrir débitos de condôminos, compossuidores em atraso, devendo esta cláusula constar nas Convenções e nos Estatutos das entidades, em virtude do referido Fundo não compor as Taxas de Condomínio e/ou despesas comuns.

32. O repasse de parcela da Taxa de Uso para as entidades condominiais ou administrações por comosse, de que trata o Art. 16 da Port nº 672, de 16 de outubro de 1998 e seu Parágrafo Único, destina-se a subsidiar parcialmente os permissionários de PNR, geradores dessa receita perante o Exército, nas Taxas Condominiais ou rateios de despesas comuns, conforme trata o art. 7º, inciso I da mesma portaria. Este valor será denominado “VALOR DE REPASSE AOS PERMISSIONÁRIOS (...)” e será calculado pela PMB de acordo com o valor descontado de cada permissionário residente no bloco.

33. Toda e qualquer despesa de responsabilidade da PMB junto às entidades condominiais ou administrações de compossuidores, para ser realizada, dependerá da prévia e específica dotação de crédito e numerário por órgão competente.

34. Para fins de repasse de recurso para realização das despesas de responsabilidade da PMB, as entidades condominiais ou administrações de compossuidores deverão remeter a documentação prevista nos processos de apoio da PMB, até o dia 20 (vinte) de cada mês.

35. Os dados lançados na planilha de custos anteriormente citados deverão estar fundamentados nas atas, faturas e demonstrativos financeiros disponíveis, conforme o caso, que evidenciem totalmente o valor da despesa.

36. Os pagamentos de despesas de responsabilidades da PMB serão efetuados por ordem bancária, diretamente em conta corrente das entidades.

CAPITULO V

Aspectos de manutenção

37. Todos os aspectos de manutenção que se refiram única e exclusivamente ao interior dos PNR, por não fazerem parte do objeto da Port nº 672/98, continuam administrados à luz do que prevê as IG 50-01.

38. No caso de realizações de obras, classificadas como despesas extraordinárias, nos edifícios onde o Exército possua UH, a participação da PMB ficará sujeita à aprovação prévia de uma Vistoria Técnica sobre a obra ser realizada.

39. Além das despesas de natureza comum, expressas no Inciso I do Art. 7º da Port nº 672/98, são consideradas despesas de responsabilidades dos Permissionários as referentes à:

- a) segurança do conjunto habitacional;
- b) manutenção das antenas coletivas para TV;

- c) reposição de componentes dos elevadores desgastados, como botoeiras, luminárias e parte da cabine;
- d) limpeza de calhas e ralos da cobertura (telhado) do bloco;
- e) substituição de vidros quebrados nas áreas comuns;
- f) manutenção do Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA) do bloco.

CAPITULO VI
Disposições transitórias

40. Tão logo os condomínios e as administrações de compossuidores estejam devidamente registrados, a PMB e essas entidades deverão providenciar a imediata assinatura, pelos atuais permissionários, do Termo de Autorização para Desconto em Contracheque das taxas condominiais ou dos rateios de despesas comuns.
41. Quando da implantação das administrações de compossuidores as despesas de registro serão consideradas ordinárias e, como tal, serão custeadas pelos moradores e proprietários das UH desocupadas. A implantação de condomínios seguirá as normas que tratam dos condomínios edifícios.
42. A administração das áreas comuns pelas diretorias, eleitas nas entidades condominiais ou nas administrações de compossuidores, terá início no momento de sua posse.
43. A partir da posse efetiva da primeira administração das partes comuns e por até 06 meses, a PMB deverá ficar em condições de apoiar as entidades condominiais ou administrações por compasse, no que diz respeito às despesas extraorçamentárias custeadas pelos respectivos fundos de reserva.
44. Os casos omissos na presente Instrução Normativa serão solucionados pelo Comandante da 11ª Região Militar.

Brasília-DF, 6 de julho de 2016


PAULO AFONSO BRUNO DE MELO – Cel
Prefeito Militar de Brasília