

**PORTARIA N ° 718, DE 27 DE OUTUBRO DE 2004.**

Institui, na Guarnição de Porto Alegre, o Sistema de Administração Especial de Próprio Nacional Residencial, jurisdicionado ao Exército Brasileiro, de natureza apartamento, por meio de Administração de Compossuidores e dá outras providências.

**O COMANDANTE DO EXÉRCITO**, no uso da atribuição que lhe confere o art. 4º da Lei Complementar nº 97, de 9 de junho de 1999, 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 Porto Alegre, o Sistema de Administração Especial de Próprio Nacional Residencial, jurisdicionado ao Exército Brasileiro, 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 Sul adote, 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 PORTO ALEGRE.**

Art. 1º Estas Normas visam a regulamentar a implementação e o funcionamento da Administração Especial de Próprio Nacional Residencial, de natureza apartamento, por meio de Administração de Compossuidores, em edifícios e blocos residenciais de propriedade exclusiva da União, na Guarnição de Porto Alegre.

Parágrafo único. Para fins de aplicação destas Normas, conceituam-se os seguintes termos:

I - próprio nacional residencial (PNR) é a edificação, de natureza apartamento, utilizada com

a finalidade específica de servir de residência para os militares da ativa do Exército;

II - conjunto habitacional (CH) 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 CH;

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 um dependente do permissionário ou um militar indicado oficialmente pelo mesmo (ou por sua organização militar de vinculação, quando esse estiver

impedido por motivo justificável) que substitui o permissionário perante a Seção de Administração de PNR da Guarnição (SAPNR-Gu), para tratar de assuntos relacionados ao PNR;

VI - Seção de Administração de PNR da Guarnição (SAPNR/Gu) – é órgão da administração responsável pelos PNR de guarnição, subordinado à Região Militar;

VII - 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;

VIII - manutenção é a atividade corrente destinada a manter ou restaurar o bom aspecto, o

adequado funcionamento, as condições de habitabilidade e de utilização das benfeitorias, dos equipamentos, e de outros bens móveis do PNR e dos conjuntos habitacionais, abrangendo a conservação e a reparação;

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

X - 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;

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

XII - 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;

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

XIV - 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;

XV - 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;

XVI - 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;

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

XVIII - 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;

XIX - 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 e outras; e

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

Art. 2º O gerenciamento das partes comuns dos BR, de natureza apartamento, localizados no Condomínio Gen Div João Carlos Rotta (blocos de apartamentos 1, 2, 3, 4 e 5), dos edifícios Dom Diogo e Bento Manoel e dos blocos de apartamentos “1” e “2” do condomínio situado junto à 1ª Divisão de Levantamento, será exercido por três Administrações de Compossuidores distintas, constituídas por permissionários de PNR.

§ 1º Estas Administrações de Compossuidores serão constituídas em Assembléias Gerais, com personalidade jurídica e regidas por Estatutos próprios.

§ 2º Os Estatutos das Administrações são os conjuntos de regras, aprovadas em Assembléias Gerais, que definem as obrigações e as responsabilidades do proprietário e do permissionário do PNR.

§ 3º Serão elaborados regimentos internos para normatizar as peculiaridades de cada edifício.

Art. 3º A SAPNR/Gu será representada por um militar nas assembleias de cada Administração de Compossuidores, cujas deliberações serão adotadas no tocante às providências relativas à administração das áreas de uso comuns dos edifícios e blocos residenciais, não podendo a SAPNR/Gu 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 Região Militar (3ª RM);

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

III - outros encargos estabelecidos pela 3ª RM.

Art. 4º Cada Administração de Compossuidores 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, de modo a permitir o gerenciamento dos valores arrecadados e destiná-los ao pagamento das despesas e a criação de um fundo de reserva.

Art. 5º Compete ao Presidente de cada Administração de Compossuidor:

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 impostos pela lei, por estas Normas e pelo Estatuto da entidade;

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

III - praticar os atos que lhe atribuírem as leis, o Estatuto e o Regimento Interno;

IV - impor as multas estabelecidas no Estatuto ou no Regimento Interno;

V - cumprir e fazer cumprir o Estatuto e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia;

VI - prestar contas à assembleia dos condôminos; e

VII - entregar imediatamente à SAPNR/Gu os documentos de cobranças de tributos relativos ao imóvel de propriedade da União, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, relativa ao mesmo.

Parágrafo único. O presidente de cada Administração de Compossuidores deve remeter para a SAPNR/Gu as atas das assembleias ordinárias e extraordinárias realizadas durante sua gestão, no prazo máximo de cinco dias úteis da realização da assembleia.

Art. 6º As despesas com a administração dos edifícios, do CH e das UH serão distribuídas entre os permissionários e a SAPNR/Gu.

Art. 7º É de responsabilidade da Administração de Compossuidores gerir os valores arrecadados, mediante rateio e destiná-los ao pagamento das despesas comuns listadas nos incisos abaixo:

I - salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos seus empregados;

II - consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

III - limpeza e conservação das instalações e dependências de uso comum;

IV - manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

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

VI - pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

VII - 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;

VIII - manutenção de grupos geradores, se for o caso;

IX - manutenção de portas e portões, incluindo fechaduras e confecção de chaves;

X - manutenção de portões de garagem;

XI - manutenção da instalação coletiva de gás;

XII - limpeza de caixa d'água e cisterna;

XIII - limpeza dos esgotos, fossas, ralos, caixas de inspeção e de gordura da rede de águas servidas;

XIV - substituição das lâmpadas queimadas das áreas coletivas, aparelhos de iluminação em geral e vidros quebrados/trincados;

XV - seguro contra incêndio;

XVI - coleta de lixo doméstico, quando for o caso;

XVII - recarga de extintores de incêndio;

XVIII - limpeza e manutenção de áreas de jardins, de lazer e seus mobiliários, entendendo-se como tais: saunas, piscinas, quiosques, quadras esportivas e de brinquedos infantis, restritas às áreas da projeção dos CH;

XIX - despesas de combate a insetos e roedores;

XX - outras taxas cobradas pelos órgãos estaduais e municipais, decorrentes de serviços prestados; e

XXI - manutenção da pintura das áreas comuns no estado em que forem transferidas às administrações, bem como das benfeitorias que forem incorporadas posteriormente, devidamente autorizadas pela SAPNR/Gu.

Art. 8º São despesas de responsabilidade dos permissionários:

I - manutenção da UH nas mesmas condições em que foi recebida, quando o período de ocupação for inferior a dois anos;

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

UH; III - manutenção em bom estado de funcionamento dos interruptores, tomadas e luminárias da UH;

IV - consumo de água da UH quando mensurado individualmente;

V - consumo de energia elétrica e conta telefônica da UH;

VI - manutenção de portas, incluindo confecção de chaves;

VII - manutenção da instalação de gás da UH;

hidráulica das UH; VIII - manutenção em bom estado de funcionamento das torneiras, registros e bóias da rede

IX - substituição das lâmpadas queimadas da UH;

X - seguro contra incêndio, se o permissionário da UH julgar necessário;

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

XII - despesas de combate a insetos e roedores, referentes à UH;

XIII - despesas com gás, correspondentes ao consumo da UH;

permissão; XIV - rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao do início da

Normas; XV - pagamento das despesas comuns, mediante rateio, listadas no art. 7º das presentes

XVI - despesas decorrentes de danos causados aos bens da União; e

da UH. XVII - outras taxas cobradas por órgãos municipais e estaduais, desde que exclusivamente

Art. 9º São de responsabilidade da SAPNR/Gu, nos edifícios e CH, as seguintes despesas:

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 de uso comuns;

IV - pintura total ou parcial de paredes, tetos, portas, janelas e esquadrias dos PNR e das áreas de uso 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 - reparação de áreas de uso comuns;
  - X - reparo, reforma ou substituição de instalação coletiva de gás;
  - XI - instalação, reforma ou substituição de antenas coletivas;
  - XII - aplicação de verniz em pisos, paredes e esquadrias;
  - XIII - demarcação de pisos em vagas de estacionamentos, quadras de esportes e congêneres;
  - XIV - limpeza de caixa d'água, esgotos e fossas;
  - XV - reparo, reforma ou substituição de grupos-geradores;
  - XVI - consertos de alvenaria, revestimentos de muros, cercas, superfícies impermeabilizadas e pavimentação;
  - XVII - 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;
  - XVIII - substituição e recarga de extintores de incêndio;
  - XIX - o custeio relativo aos PNR desocupados, incluindo as despesas ordinárias de responsabilidade dos permissionários;
  - XX - a conservação de jardins comuns;
  - XXI - o custeio da limpeza e das taxas de serviços públicos correspondentes às áreas de lazer, arruamentos e áreas de serviços de uso comum dos PNR em CH; e
  - XXII - 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) impermeabilização de caixas d'água, cisternas, rufos, poço inglês, pisos e garagens; e
    - f) outras despesas extraordinárias a serem definidas pela SAPNR/Gu.
  - XXIII - a critério da 3ª RM poderão ser atribuídos à cada Administração de Compossuidor e/ou SAPNR/Gu outros serviços e atividades de manutenção de PNR e de conjuntos habitacionais.
- Art. 10. São deveres do permissionário:
- I - pagar a taxa de uso;
  - II - utilizar o imóvel para 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 e cumpri-lo 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 ou 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 esta 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 a SAPNR/Gu os documentos de cobrança de tributos relativos à UH ou ao BR ocupada, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, relativas à mesma;
  - 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 às seis horas do dia seguinte;

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

XVII - observar os demais preceitos e restrições específicas estabelecidas pela 3ª RM;

XVIII - pagar multa por ocupação irregular;

XIX - manter, no estado em que a administração de compossuidores deixou, os jardins e gramados do PNR, evitando causar danos, sujeiras e depredações a esses jardins e gramados;

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. 11. O permissionário e o representante da SAPNR/Gu assinarão o:

I - termo de permissão de uso;

II - termo inicial de vistoria; e

III - termo de adesão ao estatuto da respectiva Administração de Compossuidores.

Art. 12. A SAPNR/Gu não responderá por quaisquer encargos, dívidas ou questões de ordem administrativa ou judicial que forem assumidos ou surgirem em consequência de atos praticados pela Administração de Compossuidores ou por um de seus membros.

Art. 13. Os presidentes de cada Administração de Compossuidores assinarão 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. Ao termo será anexado um memorial descritivo das condições de cada bloco residencial.

Art. 14. Nenhum acréscimo ou alteração de projeto ou da especificação original será feito em UH ou CH ou nas áreas comuns sem autorização do Departamento de Engenharia e Construção, inclusive quanto às modificações de materiais, equipamentos e instalações de PNR.

Art. 15. O Comandante da 3ª RM baixará as Normas Complementares que se fizerem necessárias para a integral aplicação destas Normas.

Art. 16. A SAPNR/Gu repassará, mensalmente, à cada Administração de Compossuidor o valor relativo às despesas comuns dos apartamentos desocupados nos respectivos edifícios ou blocos.

Art. 17. A SAPNR/Gu repassará à Administração de Compossuidores, quando decorrente de decisão da maioria, o valor referente à cota parte da UH desocupada, relativa às despesas extraordinárias aprovadas em reuniões.

Art. 18. A SAPNR/Gu, quando atribuir a uma Administração de Compossuidores despesas de responsabilidade de seus respectivos permissionários, repassará à mesma os recursos financeiros correspondentes à cota parte da UH desocupada.

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

Art. 19. 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. 20. Os casos omissos nas presentes Normas serão solucionados pelo Comandante da 3ª RM.