

Assembléia de condomínio é soberana

Ir a reuniões de condomínio pode não ser um dos melhores programas para se fazer. A maioria das pessoas costuma participar das assembléias somente quando é afetada por algum assunto que será decidido. Mas é importante lembrar que quem não comparece, além de

perder a oportunidade de votar e decidir, tem que cumprir todas as decisões da assembléia, sejam justas e adequadas ou não.

Veja nesta edição de *Especial Cidadania* como deve ser uma assembléia e dicas para saber se o condomínio está sendo bem administrado.

Síndico responde por atos e omissões

O síndico é o representante e procurador dos condôminos e deve ser eleito em assembléia por um máximo de dois anos, permitida a reeleição. Ele pode ser inquilino ou proprietário, ou ainda um administrador contratado. Sua função é administrar e executar as deliberações das assembléias. Responde por seus atos e também pelas suas omissões (quando deixa de fazer seguro do prédio ou cobrar a parcela do fundo de reserva, por exemplo). O síndico pode ser destituído pela maioria dos condôminos (50% mais um) presentes em assembléia geral especialmente convocada para

isso. Algumas convenções obrigam os condôminos a assumirem a

função de síndico, em caráter de revezamento, e, caso alguém se recuse, deve pagar a outro condômino ou empresa para exercer a função. Isso evita que uma mesma pessoa seja síndica por anos. É importante que a convenção também defina que a remuneração do síndico, ou a isenção da sua parcela das despesas ordinárias durante o seu mandato, seja decidida em assembléia, facilitando a gestão do condomínio.

Conselho fiscal

Ao conselho fiscal ou consultivo, composto por três membros eleitos em assembléia por prazo não superior a dois anos, cabe analisar e dar parecer sobre as contas do síndico e fiscalizar os serviços prestados, especialmente se tiver sido contratado uma administradora como síndico.

Administradoras e fornecedoras de mão-de-obra e serviços

Para se gerir um condomínio, pode-se recorrer a esses

dois tipos de empresa, que têm funções econômicas e relações jurídicas diferentes. A administradora de condomínios executa as atividades do síndico: contrata pessoal, prevê despesas, presta contas, elabora folha de pagamento, cobra as contribuições condominiais e paga encargos, tributos e contribuições. Essas empresas podem até ser eleitas pelos moradores como "síndicas", transferindo a uma organização profissional a gestão do condomínio. As administradoras cobram

um percentual sobre a arrecadação do condomínio como remuneração pelos seus serviços. O contrato pode ser firmado pelo síndico ou pela

ata da assembléia, caso a empresa seja eleita síndica. Nesse caso, o conselho fiscal passa a ser o responsável pela fiscalização e pela cobrança por eficiência dos serviços da empresa, salvo se a assembléia dispuser de modo diferente. A fornecedora de mão-de-obra ou de serviços especializados em condomínios funciona de forma diferente. O condomínio determina o número de pessoas de que necessita para executar os serviços e paga um valor livremente estabelecido com a empresa prestadora de serviços. É importante saber que, se a empresa não quitar os encargos trabalhistas, a Justiça do trabalho pode condenar o condomínio a pagá-los. Para contratar esse tipo de prestação de serviços, precisa-se verificar a idoneidade da empresa e dos seus sócios, e, se for o caso, exigir uma carta de fiança para diminuir o risco de prejuízo em caso de desativação, falência, ou simples desaparecimento da empresa e dos seus sócios.



Condomínio pode contratar empresa especializada para cuidar da administração e dos funcionários

COMO OS RECURSOS SÃO ADMINISTRADOS

► **O rateio das despesas:** no caso de condomínio, a relação jurídica é civil, portanto, não se aplicam as regras previstas no Código de Defesa do Consumidor. Se não houver previsão específica na convenção, as despesas ordinárias e extraordinárias são divididas considerando-se a fração ideal de cada unidade, ou seja, quem tem imóvel maior paga mais. No entanto, se, por exemplo, estiver prevista a divisão por unidade, vale a convenção, ainda que injusta. É comum os incorporadores registrem a convenção com privilégios para algumas unidades, como contribuição igual para as maiores; uso privativo de áreas comuns; vagas de garagem maiores, etc. Ao adquirir um imóvel em con-

domínio, examine a convenção para conhecer os seus direitos.

► **Fundo de reserva e seguro:** o fundo de reserva é um percentual das despesas ordinárias arrecadado mensalmente para formar uma poupança para despesas imprevistas e de urgência, e para viabilizar as grandes reformas. Deve ser apartado do caixa do condomínio e aplicado em instituição financeira para não perder seu valor real, em aplicação resgatável em, no máximo, 24 horas. Resolvida a emergência, o síndico tem a obrigação de fazer o rateio das despesas e cobrá-las dos condôminos, de forma que, no mês seguinte, já possa começar a recompor o fundo de reserva.

A assembléia geral não pode

distribuir o fundo de reserva entre os condôminos, exceto se a decisão for aprovada pela totalidade dos proprietários, sem qualquer dissidência ou ressalva.

► **O seguro:** o síndico deve contratar os seguros pelo valor real das construções, caso contrário poderá ser acionado por negligência em caso de sinistro e ter até que indenizar os demais condôminos. A lei determina que o seguro não deve ser apenas para o caso de incêndio, mas, sim, para os sinistros que possam destruir total ou parcialmente o imóvel. O município pode cobrar multa dos condomínios que não contratarem seguro até 120 dias depois de concedido o "habite-se".

COMO AS DECISÕES SÃO TOMADAS

Acima das decisões da assembléia só estão a lei comum, especialmente a Lei 4.591/64, e a convenção do condomínio. Assim, essas decisões só podem ser anuladas judicialmente ou por outra assembléia.

É obrigatório que o convite (edital de convocação) seja entregue a cada morador, com recibo, e amplamente divulgado nos elevadores e quadros de avisos, com antecedência (em geral, 15 dias). O edital deve obedecer a convenção, ser assinado e esclarecer, por exemplo, se a assembléia é ordinária ou extraordinária; o local, a data e hora; o tempo entre primeira e

segunda convocação; e os assuntos em pauta. Se a convocação se refere a "assuntos gerais", estes só podem ser discutidos. Para ser votado, o tema deve estar explícito na convocação.

Assembléia ordinária: anualmente, deve haver pelo menos uma assembléia, convocada pelo síndico, para decidir sobre despesas; conservação e manutenção; contribuições; prestação de contas do síndico e eleição de novo síndico, subsíndico e de conselheiros, se for o caso.

Assembléia extraordinária: é destinada ao exame e deliberação de situação especial. Poderá haver tantas quantas exigirem os

interesses do condomínio, mediante convocação do síndico ou de condôminos que representem 25% do condomínio.

Nulidade da assembléia: uma assembléia torna-se nula se o síndico, até oito dias após sua realização, não comunicar aos condôminos por escrito o que tiver sido deliberado. Também pode ser anulada se for desobedecido o quórum para a tomada de decisões ou se algum condômino não tiver sido notificado. Mesmo o condômino inadimplente deve ser convocado, pois a sua inadimplência só o exclui do direito de opinar e votar, não do direito de ser convocado.

CONVENÇÃO DEVE SER REGISTRADA EM CARTÓRIO

A convenção de condomínio pode ser instituída por escritura pública ou documento particular, mas, em qualquer caso, deve ser registrada no cartório do registro de imóveis onde se encontrar registrado o imóvel. Para alterar a convenção, é necessária a assinatura, em assembléia, dos condôminos que representem, pelo menos, 2/3 das frações ideais e averbar as mudanças no cartório do registro de imóveis onde a convenção anterior tiver sido registrada.

A convenção vale para os condôminos que a assinaram, os que não compareceram e todos

os que adquiram ou ocupem o imóvel. Isso porque, se o documento encontra-se registrado em cartório, ninguém pode alegar desconhecê-lo. A convenção deve conter:

- a especificação das áreas privativas e das do condomínio;
- o uso e destino a ser dado a cada área;
- o modo de usar as instalações e serviços comuns;
- a forma e proporção do rateio das despesas ordinárias e extraordi-

- nárias e do fundo de reserva;
- a forma de eleger o síndico e o conselho consultivo;
- as atribuições do síndico;
- a forma e os prazos de convocação das assembléias gerais; e
- o quórum para os diversos tipos de votações.

Saiba mais

Júris Way - Sistema Educacional on Line
www.jurisway.org.br/v2/

Portal dos Condomínios
www.portaldoscondominios.com.br/

Direcional Condomínios
www.direcionalcondominios.com.br/