

INFORME NACIONAL

ANO I - Nº 15 – www.admnacional.com.br

O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

Apresentamos, abaixo, os principais cuidados que o síndico deve ter na hora de escolher uma administradora para gerir seu condomínio

1º - Compare pelo menos três empresas e peça a cada uma a lista de serviços oferecidos e seus respectivos custos.

2º - Verifique se a empresa é financeiramente sólida, afinal ela manipulará as finanças do seu condomínio, e ninguém deseja ter o capital retido numa instituição à beira da falência.

3º - Verifique se a empresa possui tradição no mercado de administração imobiliária, pois não raro aventureiros abrem administradoras e, depois de um curto período de tempo, simplesmente desaparecem levando todas as finanças dos condomínios.

4º - Verifique se a empresa está filiada à Associação das Administradoras de Imóveis (ABADI), entidade que reúne administradoras, resolvendo eventuais conflitos entre essas e os condomínios.

4º - Entre em contato com alguns condomínios para os quais a empresa presta serviços, e verifique se as cláusulas contratadas têm sido cumpridas com eficiência e se os profissionais propõem soluções para os problemas do condomínio.

5º - Verifique cuidadosamente o contrato, para saber quais tipos de serviço estão incluídos na taxa de administração e quais

deverão ser remunerados à parte.

6º - Peça um modelo de extrato mensal de prestação de contas e verifique se há clareza nos lançamentos; atente para os serviços cobrados à parte.

7º - Visite a sede da administradora e observe seu horário de funcionamento, rapidez no atendimento, informatização, organização e aspecto geral.

8º - Faça as seguintes perguntas à administradora:

a) O Serviço Jurídico está incluído na taxa de administração?

b) No caso do condomínio emitir recibo para cota extra, esta emissão será paga à parte? O valor será por cada recibo ou por linha?

c) Quantas vezes por semana o serviço de motocicletas passará no edifício?

d) Até que dia será enviada a pasta mensal de prestação de contas?

Leia atentamente o contrato de administração e assine-o por prazo determinado. Observe em que condições ou sob que penalidades ele poderá ser cancelado antes do vencimento.

Lembre-se: qualquer serviço remunerado deve sempre ser muito bem executado!

É BOM SABER!

Em muitas ocasiões, moradores de coberturas dirigem-se ao síndico para saber se podem utilizar o telhado das mesmas, geralmente para fazer algum tipo de construção. Indagam se há alguma legislação que lhes permita isto ou se há algum impedimento legal.

A regra geral é de que o terraço de cobertura é parte comum do condomínio, salvo disposição em contrário na escritura de constituição do condomínio. Neste caso, o condômino poderá conseguir, em assembléia, contando com 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, para realizar obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes (art. 1.342 do Código Civil), a autorização de uso do espaço, ficando com a responsabilidade de arcar com as despesas de conservação da área, já que as despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, incumbem a quem delas se serve (art. 1.340 do Código Civil). Quanto a obra a ser feita, o condômino deverá obter, às suas expensas, autorização junto à Prefeitura.

BOA SEMANA!!