

# INFORME NACIONAL

ANO I - Nº 30 – [www.admnacional.com.br](http://www.admnacional.com.br)

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

### RCC *continua...*

#### **Prestação de contas**

É um dos principais deveres do síndico a correta prestação de contas anual para a assembléia, e também eventual, quando esta o exigir.

Para tanto, todas as despesas devem estar comprovadas e documentadas.

Caso se constate diferença de valor entre a arrecadação e as despesas comprovadas, o síndico pode ser acionado civil e criminalmente, por não cumprir sua obrigação legal e por se apropriar de fundos do condomínio

#### **Como evitar problemas:**

Ter arquivo claro e organizado com todos os comprovantes de pagamento

Sempre exigir notas fiscais, RPA (recibo de autônomo), comprovantes de pagamentos de funcionários e seus benefícios, guardar as contas pagas.

Trabalhar sempre em cooperação com o Conselho Fiscal, para a verificar mensalmente a contabilidade condominial,

a evitar desgastes futuros.

#### **Inadimplência**

O síndico deve zelar pela boa administração do condomínio, aqui incluída a recuperação dos créditos do condomínio, acionando os inadimplentes direta e judicialmente.

A negligência nesses procedimentos, devidamente comprovada, pode gerar a obrigação de reparar o dano.

#### **Como evitar problemas:**

Tendo um cronograma-padrão de cobrança, do qual todos os condôminos tenham conhecimento. Por exemplo: no primeiro mês de atraso, notificação por escrito; no segundo, aviso de que o condomínio acionará a Justiça; no terceiro, entrar com ação de cobrança.

Identificando, nos balancetes, não os nomes dos inadimplentes, mas os números de suas unidades.

Não realizar dar descontos em acordos. Estes, legalmente, só são possíveis com a concordância de todos os condôminos. Os acordos

devem envolver apenas parcelamento.

#### **Inadimplência - Danos morais**

Alegação de danos morais por exposição dos nomes dos condôminos inadimplentes: depende do meio e do modo de divulgação. Se forem feitos de forma objetiva e discreta, que leve a informação aos interessados, não haverá dano moral ou constrangimento por parte dos condôminos pendentes.

A divulgação dos inadimplentes é um "exercício regular de direito", porque o artigo 1348 do Código Civil impõe ao síndico o dever de prestar contas aos condôminos.

#### **Como evitar problemas:**

O melhor é divulgar apenas o número das unidades inadimplentes, o valor devido e o mês respectivo no balancete mensal enviado aos condôminos.

Não convém veicular as unidades inadimplentes no quadro de avisos ou cartazes na portaria, mas apenas nos balancetes.

**Bom ano novo, de  
muitas realizações  
pessoais, profissionais  
e administrativas...**