

INFORME NACIONAL

ANO I - Nº 42 – www.admnacional.com.br

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

Assembléia Geral

Assembléia geral é o foro deliberativo onde os principais temas de interesse do condomínio devem ser discutidos para tomada de decisões. Todos os condôminos devem ser convocados para a assembléia, sob pena de nulidade.

O síndico deve realizar assembléias cumprindo o que determina a lei, no entanto, tornando-as atrativas. Para tanto, aqui vão algumas dicas:

- Planeje e discuta com o Conselho Fiscal e administradora sobre o conteúdo da assembléia;
- Divulgue-a exaustivamente e procure obter o compromisso da presença dos condôminos;
- Tenha sempre em mãos a Convenção e o Regimento Interno para eventuais consultas;
- Conduza a reunião de modo a não se desviar dos assuntos pautados;
- Exponha com clareza os assuntos da pauta e procure ouvir várias opiniões antes de colocá-los em votação.

Existem dois tipos de assembléias: Geral Ordinária - AGO e a Geral Extraordinária - AGE.

Assembléia Geral Ordinária - O art. 1.350 do novo Código Civil obriga a realização, pelo menos uma vez por ano, da assembléia geral ordinária - AGO, na qual devem ser objeto de deliberação (1) a aprovação do orçamento das despesas, (2) os valores das contribuições dos condôminos, (3) a prestação de contas e, eventualmente, (4) a eleição do

síndico e a alteração do Regimento Interno.

Assembléia Extraordinária - A assembléia geral extraordinária - AGE serve para tratar assuntos de interesse do condomínio, não previstos na AGO. Serão realizadas sempre que a ocasião assim o exigir, especialmente quando o tema não puder aguardar a realização da AGO para decisão.

Pode ser deliberado numa AGE o rateio de despesas extras, obras, benfeitorias, modificação da Convenção e quaisquer assuntos de interesse geral e imediato do condomínio.

Para a convocação de uma assembléia geral (AGO ou AGE) deve ser feito edital constando data, horário, local da reunião, ordem do dia e um resumo da matéria a ser deliberada. O prazo para convocação é o previsto na Convenção do condomínio; caso a mesma seja omissa, aconselha-se um prazo de 10 (dez) dias de antecedência.

Ao término da reunião, deve ser elaborada uma ata e colhidas assinaturas do presidente e do secretário. Se não for possível no mesmo dia, faça-a logo no dia seguinte. Não deixe decorrer muito tempo entre a reunião e a lavratura da ata.

É possível fazer constar do edital de convocação um item relativo a assuntos gerais do condomínio. Porém em tal item nada poderá ser alvo de decisão ou deliberação, servindo apenas para apresentação de sugestões, reclamações ou relatos de fatos havidos, de pouca repercussão.

ELEMENTOS ESSENCIAIS DA ATA

- Dia, mês, ano e hora da assembléia, por extenso;
- Local da Assembléia;
- Lista de presença com o número do apartamento e assinatura dos condôminos presentes;
- Presidência dos trabalhos;
- Pessoa que secretariou os trabalhos;
- Ordem do dia;
- Deliberações;
- Encerramento;
- Assinatura do presidente e do secretário.

O síndico deverá mandar a todos os condôminos cópia da ata ou comunicação que resuma o deliberado na assembléia.

É interessante estipular algumas datas para reuniões de síndico, subsíndico e conselho para avaliação permanente do condomínio, sem poder deliberativo.

Tais reuniões podem ser abertas à participação dos condôminos, que se tiverem queixas, problemas ou sugestões, podem centralizá-los nessas ocasiões. Ou ainda, anotando num livro de reclamações e sugestões, com a indicação dos fatos ocorridos, o nome do condômino e o número de sua unidade, aliviando a carga do síndico em contatos diários, muitas vezes para tratar de assuntos nem sempre urgentes (irrelevantes e que podem comprometer as AGO ou AGE).

BOA PÁSCOA!!!