

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

### O que é Condomínio?

Condomínio é o direito exercido exclusivamente pelo condômino em sua área privativa. É também exercido, simultaneamente, por várias pessoas sobre a área comum a todos. Os condomínios se apresentam sob a forma vertical, prédios, ou horizontal, casas. A relação entre os condôminos deve ser harmônica e respeitosa. Questões internas envolvendo a organização do condomínio, tais como regras e procedimentos em geral, não constituem relação de consumo, e devem ser solucionadas segundo o estipulado em convenção, regulamento interno, assembleia ou regulamentação civil. É importante, portanto, conhecer a legislação em vigor pertinente ao assunto - Lei 4.591/64 e a Lei 10.406/2002, bem como as normas e deliberações internas de seu condomínio, que estabelecem direitos e obrigações.

### Administração

O espaço do condomínio é dividido em: áreas comuns, indivisíveis, utilizadas por todos os moradores e que não podem ser alteradas, salvo por unanimidade e permissão legal; áreas privativas, unidade de cada proprietário - casa ou apartamento e, em alguns casos, a vaga de garagem. A administração do condomínio pode ser realizada por autogestão ou por terceiros. Neste caso, uma pessoa física ou jurídica, normalmente uma empresa especializada, escolhida pelo síndico, e aprovada em assembleia, fica encarregada das funções administrativas. A Administradora não tem direito a

voto, devendo obedecer às decisões tomadas em assembleia.

Conheça as principais funções do síndico: . representar o condomínio, em juízo ou fora dele;

.exercer a administração interna da edificação;

.impor multas estabelecidas na convenção ou regulamento interno;

.prestar contas à assembleia do condomínio;

.guardar durante cinco anos a documentação relativa ao condomínio.

### Assembleia

É a reunião na qual os moradores tomam decisões a respeito do condomínio. Essas decisões, desde que não contrariem as leis em vigor, tornam-se, então, as regras do condomínio e só podem ser anuladas judicialmente ou por deliberação em outra assembleia. As assembleias mais comuns são:

- Assembleia Geral Ordinária - é realizada uma vez por ano. Sua principal finalidade é aprovar as verbas para as despesas do condomínio do próximo exercício, bem como apresentar e aprovar a prestação de contas do exercício que se encerrou.

- Assembleia Geral Extraordinária - é realizada sempre que os interesses do condomínio exigirem, convocada pelo síndico ou por ¼ dos condôminos; geralmente as

deliberações são feitas com o voto da maioria dos presentes.

### Legislação interna

O conjunto de normas do condomínio é chamado de Convenção. Esta deve ser aprovada em assembleia geral, levando-se em conta os votos proporcionais à fração ideal de cada unidade. As principais normas que a convenção deve conter são:

- discriminação e especificações das áreas comuns e privativas;

- definição das regras de utilização dos bens e serviços comuns: piscinas, recreação infantil (playground), salão de festas, garagem, elevadores, escadas, manobrista, lavanderia, pabx, etc;

- definição do número (quantidade) de votos válidos para deliberações (quorum);

- forma de escolha do síndico e definição de suas atribuições;

- forma de escolha do conselho consultivo, condôminos eleitos para auxiliar o síndico, e definição de suas funções;

- definição da forma, proporção dos pagamentos de despesas e do fundo de reserva (parcela constituída pelos proprietários para cobrir gastos emergenciais);

- permissão ou proibição de animais de estimação.

**CONTINUA...**