

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

Dicas para boa condução de uma assembléia

Eleger síndicos, subsíndicos e conselho consultivo. Aprovar a prestação de contas do ano que passou, assim como aprovar a previsão orçamentária para o ano que vem pela frente são algumas das decisões tomadas nas Assembléias Gerais Ordinárias, que geralmente ocorrem nos primeiros meses de cada ano nos condomínios.

Trata-se do mais importante encontro do condomínio, onde são tomadas as decisões que irão reger o dia a dia durante o ano inteiro. Definimos, a seguir, as principais dicas para que as Assembléias se tornem realmente produtivas. Confira:

- **Organização** - O edital de convocação deve ser claro, distribuído com antecedência e conter todas as informações necessárias sobre a assembléia.
- **Corpo-a-corpo** - A comunicação deve ir além da convocação por edital. É recomendável que o síndico, tendo tempo, ligue ou escreva e-mails para os condôminos, ressaltando a importância de cada um na assembléia. Um lembrete no elevador um dia antes já é uma boa iniciativa.
- **Cortesia** - É salutar que o síndico receba o condômino assim que ele chegar ao local onde se realizará a assembléia, cumprimentando a todos e agradecendo pela presença.
- **Exemplo** - Para exigir respeito, é preciso, antes de tudo, respeitar também. Assim, mesmo que o síndico não concorde com

determinada opinião, ele deve deixar que o morador exponha seu ponto de vista.

- **Preparo** - É fundamental que o síndico se cerque de todas as informações possíveis, com auxílio dos conselheiros e da administradora, para ter força de argumentação e convencimento.
- **Saudação** - Recomenda-se que o presidente da mesa, saude os presentes na abertura dos trabalhos e diga palavras de motivação e otimismo, visando tornar o clima da assembléia o mais agradável possível.
- **Controle** - Aquele que estiver conduzindo a reunião deve ter a sensibilidade para saber o momento adequado de encerrar uma discussão, dando prosseguimento aos demais itens previstos na ordem do dia.
- **Sugestões** - Quando um participante apontar erros, peça que apresente alguma sugestão. Assim, o morador se sentirá integrado ao processo e incentivado a ajudar.
- **Compreensão** - O síndico deve tentar entender o perfil dos moradores para que, durante as reuniões, ele saiba como lidar com cada um deles.
- **Interrupções** - Solicitar que os participantes desliguem os celulares, pagers e radiocomunicadores, evitando que a reunião seja interrompida, a não ser em caso de urgência.
- **Comodidade** - Montar uma mesa com café, chá e biscoitos para depois da assembléia é um ato de delicadeza que pode, inclusive, servir para aproximar as pessoas.

- **Polidez** - Lembrar-se de que, mais do que palavras, o que conta na comunicação interpessoal é o tom de voz, gestos e o modo de falar com as pessoas.

Os condôminos inadimplentes podem participar e votar nas Assembléias?

No tocante ao voto, o Código Civil é bastante claro quando diz, no art. 1.335, II, que é vedado esse direito ao condômino inadimplente. No tocante a participação, o Código Civil também impõe a vedação. Todavia, é importante lembrar que o entendimento do que seja "participar", não recebe unanimidade de tratamento no meio jurídico.

Há quem entenda que "participar" é tomar parte, no simples sentido de "estar presente" e que, portanto, o condômino poderia, inclusive, ser impedido de entrar e permanecer no recinto da assembléia; E, há quem sustente que "participar" significa tomar parte nos debates que levam ao voto.

No nosso particular entendimento, a assembléia é o ato mais importante do condomínio e, portanto, deve, acima de tudo, respeitar não só as questões comuns, como e, principalmente, os direitos individuais da pessoa.

Dessa forma, alertamos ao fato de que impedir o condômino de ingressar no recinto da assembléia e assistir aos debates, mesmo sem direito a manifestação e voto, constitui uma violação aos direitos de propriedade desse condômino e, inclusive, pode ser interpretado por ele como um constrangimento e uma exposição a situação vexatória. Para evitar maiores problemas é bom que a matéria seja convenientemente tratada na convenção do condomínio

e, no caso de impasse, que prevaleça o bom senso do dirigente da assembléia.

BOA SEMANA!!