

INFORME NACIONAL

ANO II - Nº 84 – www.admnacional.com.br

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

Novas Perguntas & Respostas

É facultado ao síndico perdoar débitos de quotas, juros, multas ou conceder descontos substanciais? E os descontos àqueles que efetuarem os pagamentos em dia?

Não. Os valores cobrados dos condôminos são resultantes do rateio da soma das despesas comuns ordinárias (água, luz, telefone, salários, encargos, etc), de despesas extraordinárias derivadas da implementação de alguma obra, manutenção, etc. ou, encargos financeiros ou penalidades impostas a condôminos que estejam em falta com suas obrigações. Assim sendo, o síndico não tem poder para perdoar dívida ou para conceder descontos, sem a autorização da assembléia geral. Mesmo nos casos em que a dívida esteja sendo cobrada judicialmente o síndico necessitará de autorização para realizar acordo, ainda que essa autorização lhe tenha sido dada, de forma geral pela assembléia que o elegeu ou por outra assembléia em que a matéria tenha sido tratada. Da mesma forma, pagar as quotas em dia é obrigação do condômino e o síndico, sem autorização da assembléia, não pode conceder desconto para quem cumpre essa obrigação.

O que vemos, comumente, é a aprovação, pela assembléia que aprova a previsão orçamentária, é o estabelecimento de um vencimento para o pagamento da cota condominial e uma autorização para dispensa de juros e multas, aos pagamentos efetuados até "X" dias do vencimento.

Rateio de Despesas: apartamentos e lojas térreas: os apartamentos térreos e as lojas

com acesso direto para a rua, devem participar do rateio das despesas comuns, mesmo das áreas e equipamentos não utilizados, como por exemplo elevadores?

O art. 1.339 do Código Civil estipula que "os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis da propriedade exclusiva;..." Dessa norma decorre que, as despesas extraordinárias devem ser suportadas por todos os condôminos, especialmente aquelas que implicam em manutenção ou acréscimo no valor do imóvel.

Por outro lado, o art. 1.340 do mesmo Código, determina que "As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condomínio, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve." Nesse sentido é possível dizer que as despesas ordinárias devem ser assumidas por quem efetivamente faz uso das partes comuns.

Não obstante as determinações acima, é importante estar atento para as disposições da Convenção do Condomínio, pois a matéria pode ser convencionada.

Como deve ser a cobrança das multas por infração às normas da convenção?

As multas por infração contratual estão previstas na Lei e podem ter regramentos estabelecidos na Convenção do Condomínio. Não havendo vedação na Convenção poderão ser cobradas juntamente com as demais despesas, porém, o ideal é que seja emitido um documento de cobrança (doc) específico para a cobrança de multa, pois em caso de contestação os procedimentos operacionais serão facilitados.

A convocação prévia das Assembléias é obrigatória? Qual a consequência se não houver a convocação? Terão que ser convocados todos os condôminos?

A assembléia é a reunião dos condôminos para deliberação sobre assuntos de interesse comum, por isso todos os condôminos devem ser regularmente convocados e com tempo hábil a que possam comparecer a realização da reunião Assembléar. Este é o espírito do art. 1.354 do Código Civil Brasileiro.

Quanto a forma e prazo de convocação, devem estar previstos na Convenção do Condomínio e, lembramos que, o Síndico deve sempre se resguardar de problemas, providenciando a convocação de forma a poder comprovar o recebimento da mesma, através de meio inequívoco, seja tomando o protocolo de recebimento na cópia da convocação ou em livro próprio, ou ainda, através da convocação pelo correio com aviso de recebimento.

A falta de convocação regular ou a desobediência ao que dispõe a Lei ou a Convenção de Condomínio, pode acarretar na nulidade da Assembléia, quando não em consequências mais graves, como por exemplo, em casos extremos, a tentativa de responsabilização pessoal do síndico.

Enfatizamos a necessidade do condomínio possuir uma convenção, que normatize as suas situações particularizadas. Contudo, caso não exista convenção ou, se existindo não esteja registrada, ainda assim o síndico deverá promover a Assembléia Anual Obrigatória, de que trata o art. 1.350 do Código Civil, e tantas quantas assembléias extraordinárias entenda necessário. Igualmente nesses casos, deverá observar para que as convocações

sejam realizadas por meio passível de posterior comprovação.

Continua...