

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

Medo de ser Síndico

A falta de conhecimento é um dos motivos que levam os moradores de condomínio a evitarem assumir o cargo de síndico. Temem as responsabilidades e a sobrecarga de atividades. Preferem até se omitir, não participam, não questionam tentando evitar qualquer atribuição que lhes possam dirigir.

Estas atitudes nada contribuem para o desenvolvimento da administração. Acabam estressando o atual síndico, que é reeleito várias vezes não tendo como livrar-se do cargo. Ele se torna quase um empregado, tendo o dever de responder a tudo e a todos. Com o passar do tempo e a omissão das pessoas, esse síndico começa mostrar sinais de cansaço em suas atitudes, chegando até a adotar atitudes arbitrarias.

A renovação é bastante saudável, dando a oportunidade para que outros conheçam essa atividade que envolve várias áreas, sendo a principal delas a conciliação dos conflitos entre os moradores e a administração, sempre dentro das normas. Este cargo hoje oferece a possibilidade do conhecimento de uma nova carreira: a de Síndico Profissional. Para exercê-la com eficiência há várias formas de se preparar. Há vários livros que abordam o tema de forma prática, cursos que permitem os debates e a troca de experiências.

Os requisitos básicos para exercer esse cargo com eficiência são:

- Vontade de conhecer e pesquisar a área.

- Integridade (honestidade), tendo como guia a Convenção e o Regulamento Interno.

- Transparência nas ações, não privilegiando nenhum grupo.

Síndico – funções e deveres

O síndico é o responsável civil e criminal pela execução dos atos administrativos do condomínio. O subsíndico tem todas as atribuições do síndico, mas assume seu lugar apenas nas ausências esporádicas do síndico. No caso da renúncia ou da morte do síndico, o subsíndico assume o cargo apenas provisoriamente, e compete a ele convocar uma assembleia para que seja feita uma nova eleição.

Pode:

- Realizar a cobrança judicial de atrasados.

- Em assembleias e prestações de contas, revelar o número das unidades inadimplentes, bem como o montante da dívida.

- Contratar e demitir funcionários.

- Aplicar multas previstas no Regulamento Interno, na Convenção e no Código Civil.

- Realizar obras emergenciais de baixo custo, sem autorização da assembleia, mas prestando-lhe contas posteriormente.

- Pagar as contas ordinárias do condomínio, mediante previsão e

aprovação da assembleia, prestando contas do ato posteriormente.

- Contratar uma administradora, desde que ratifique a decisão em assembleia.

Não pode

- Aplicar multas que não estejam previstas no Regulamento Interno, na Convenção e no Código Civil.

- Criar normas de utilização das áreas úteis. O cargo de síndico é executivo, não "legislativo". As normas de convivência legalmente válidas são aquelas previstas na Convenção e no Regulamento Interno, aprovadas pelos condôminos. Para criar novas regras é preciso alterar estes documentos em assembleia, com aprovação de 2/3 dos titulares das frações ideais do condomínio.

- Realizar obras sem aprovação em assembleia, a não ser as emergenciais de baixo custo. As obras emergenciais de médio e alto custos devem ser imediatamente comunicadas à assembleia.

- Deixar de prestar contas anualmente sobre sua gestão, bem como submeter a previsão orçamentária para o ano seguinte à aprovação da assembleia.

- Mudar a empresa que administra o condomínio, sem aprovação de

assembléia, a não ser que a
Convenção autorize expressamente.

BOA SEMANA