

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

Recuperando o Condomínio - endividamento, drogas e depreciação do patrimônio

Ao assumir após uma gestão problemática, com contas sem pagar, dívida de INSS, FGTS, etc, a melhor saída é fazer um levantamento de todos os débitos e a negociação com as concessionárias, prestadores de serviço e fornecedores, bem como junto à Previdência, no sentido de obter parcelamentos das dívidas, a fim de possibilitar rateios em melhores condições para os condôminos.

- É lógico que se nesse processo for identificado qualquer ato ilícito, o responsável deverá ser chamado e acionado a reembolsar o que for identificado como indevido.

- Excesso de horas extras dos funcionários: pode-se pensar na supressão das mesmas, adequação do quadro para possibilitar a supressão, sempre com redução de custos.

- Dentro da gestão, ao síndico é mais delicado explicar e assumir o erro: ou a previsão não contemplou todas as despesas, ou gastou a mais sem levar em conta o previsto, ou surgiu um imprevisto (vazamentos, por exemplo). De qualquer forma, o processo é o mesmo: apresentar a situação real numa Assembléia Geral e aprovar as medidas de ajuste.

Relato de caso

"Havia problemas financeiros na gestão anterior de um condomínio com 384 unidades. Com o apoio da administradora, que foi fundamental no processo, consegui estabilizar a médio prazo, e também com a ajuda dos condôminos, que compreenderam e aprovaram as medidas. Negociei dívidas com parcelamentos e reajuste a taxa condominial em assembléia, demonstrando aos condôminos que era imperativo para cobrir as despesas. Fui implacável na cobrança, que foi feita de modo ostensivo pela administradora, com quase 90 acordos. E por fim acionei na justiça quase 80 unidades".

Drogas

Posturas suspeitas de jovens e de consumo no condomínio

- Quando acontecem ocorrências de consumo de drogas em áreas comuns do condomínio, é aconselhável pedir uma reunião com os pais, além de o condomínio adotar práticas de atividades que possam ocupar esses jovens. Exemplo: campeonatos, oficina cultural, etc.

- Uma dica é que os pais e corpo diretivo do condomínio fiquem mais próximos desses jovens

- Palestra de especialistas a todos os condôminos - muitas vezes surte efeito, pois alerta aos pais algo que eles não conheciam.

- Formação de uma comissão de disciplina, nunca de forma isolada pelo síndico, mas envolvendo os

interessados no condomínio, e chamar os responsáveis : apresentar as provas e ou evidências - gravação das câmaras - testemunhas etc. - sempre tratado com o devido sigilo.

- Denúncia policial: quando envolve tráfico ou outras questões mais delicadas, é necessário acionar as autoridades competentes, pois o condomínio não tem poder de polícia e tem a obrigação de manter a ordem nas áreas comuns, evitando que os demais condôminos corram qualquer tipo de risco.

Reformas de prédios antigos

Procedimentos para recuperar o imóvel

- Após aprovação em Assembléia, vistoriar e fazer um levantamento geral de todas as necessidades do condomínio: custo dessas reformas, rateios específicos ou Fundo de Obras, para capitalizar a verba necessária, votar as necessidades em assembléia e fazer uma programação de execução;

- Reforma do salão e pintura da portaria são um bom começo, mas a melhor valorização é a pintura dos blocos, a qual deve ser programada com pelo menos um ano de antecedência se a inadimplência for muito alta.

Fonte: site SindicoNet

BOA SEMANA!!