

# INFORME NACIONAL

ANO III - Nº 111 – [www.admnacional.com.br](http://www.admnacional.com.br)

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

### PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

Todo o condomínio deve ter uma previsão orçamentária, ou seja, quanto pretende gastar com cada elemento ou item de despesa.

O síndico tem obrigações quanto à previsão orçamentária, devendo planejar o orçamento, analisando as despesas e receitas do período anterior, e apresentando a previsão discussão e aprovação em assembléia geral.

Com base na previsão orçamentária é feito o rateio das quotas condominiais.

Em seguida, emitem-se os boletos e controlam-se os pagamentos.

### ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- Tome por base as despesas reais de meses anteriores;
- Atualize os valores conforme a inflação. O Secovi publica mensalmente na Revista Secovi Condomínio e em seu portal ([www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)) o ICON - Índice de Custos Condominiais - que analisa a variação dos mesmos e é um excelente parâmetro para a correção por ser o único índice de custos do setor;
- Troque informações com síndicos de prédios vizinhos, preferencialmente do mesmo porte do seu;
- Se a proposta for elaborada pela administradora, peça-a cinco dias antes da assembléia para examiná-la atentamente;
- Apresente e discuta a proposta previamente com o conselho;
- Provisione uma verba entre 5%

e 10% para despesas diversas e imprevistas;

- Preveja uma margem de segurança suficiente para que o caixa não fique negativo em virtude de pequenas flutuações na economia e na arrecadação;

- Se possível, faça planilhas comparativas, ou seja, coleta de três orçamentos, de diferentes empresas, para a realização de determinada obra ou serviço;

- Inclua o percentual de inadimplência, afinal não é possível contar com o pagamento total;

- Como decorrência da gestão dos valores previstos no orçamento, o síndico assume o dever de prestar contas à assembléia (art. 1.348, VIII, do novo Código Civil), anualmente ou quando a postura for exigida por, no mínimo, ¼ (um quarto) dos condôminos quites, por meio de abaixo-assinado (art. 1.350, § 1º, e 1.355 do novo Código Civil);

- A prestação das contas se dá em assembléia geral e sua aprovação ocorre pela obtenção da representatividade de praxe, a saber, maioria simples dos presentes em segunda chamada, nos termos dos arts. 1.352 e 1.353 do novo Código Civil;

- Desde que prestadas e aprovadas em assembléia, as contas passam a ter presunção relativa de regularidade, equivalendo a uma quitação conferida à gestão desempenhada pelo síndico. Sendo presunção relativa, comporta rediscussão apenas pela via judicial, em que não poderá ser analisado o mérito das contas, mas sim a presença de alguma irregularidade formal ou

de vícios dos atos jurídicos que quiçá tenham, de algum modo, acoimado a sua aprovação (dolo, erro, simulação, coação, falsidade documental, fraude - arts. 138 e seguintes do novo Código Civil).

### \*\*\*\*\*DICAS\*\*\*\*\*

**É possível efetuar o pagamento do rateio mensal por meio de depósito na conta do condomínio?**

Para que a mora e seus efeitos sejam evitados, todos no condomínio estão obrigados a pagar o rateio das despesas condominiais da forma costumeira, no dia e modo convencionados. Aqueles que não acatarem a praxe condominial, que usualmente é o pagamento por meio de boleto bancário, poderão até mesmo ter ignorado o depósito (acaso seja impossível identificar a procedência) ou mesmo serem sancionados com a multa, juros e correção monetária incidentes pelo descumprimento do dia do vencimento da obrigação e lançamento do número da unidade autônoma no rol dos devedores, nos termos do art. 1.336, § 1º, do novo Código Civil.

**23 - Qual o prazo para a propositura da ação de cobrança de cotas em atraso?**

A partir do momento em que se descumpra a data de vencimento fixado para o pagamento das contribuições condominiais a ação de cobrança pode ser proposta. Contudo, é conveniente que o condomínio aguarde o decurso de 3 (três) meses, período em que deverá desenvolver a cobrança amigável (extrajudicial). Por fim, vale lembrar que é de 10 (dez) anos o prazo prescricional para a cobrança de dívidas contraídas junto ao condomínio, nos termos do art. 205 do novo Código Civil.

**- O locatário (inquilino) deve contribuir para o fundo de reserva?**

O locatário deve contribuir na reposição do fundo de reserva, quando seu gasto tiver ocorrido com despesas ordinárias, durante o período da locação. Caso o condomínio esteja constituindo o fundo, a arrecadação será considerada despesa extraordinária e, portanto, paga pelo condômino-locador.

**BOA SEMANA!!**

