

INFORME NACIONAL

ANO III - Nº 123 – www.admnacional.com.br

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

Como minimizar o desgaste pessoal do síndico

Confira algumas dicas para o(a) síndico(a) ou administrador(a) minimizar o desgaste pessoal durante sua gestão:

O uso do livro de reclamações e sugestões, blog e/ou site do condomínio, são recursos que evitam o contato direto, e muitas vezes estressante, entre moradores que têm queixas entre si. Além disso, é sempre importante formalizar as reclamações e ocorrências, tratando mais profissionalmente os problemas existentes no edifício. Isso evita que as medidas e punições sejam contestadas.

Há condomínios que disponibilizam esse o livro de reclamações e sugestões na Internet através de blog ou site do condomínio, o que pode agilizar o processo e dar mais privacidade ao reclamante. Conhecer bem a Convenção e o Regulamento Interno do condomínio, bem como a legislação básica que rege a vida condominial, é o primeiro passo para estar bem respaldado nas atitudes tomadas.

Qualquer problema deve ser sempre checado pelo síndico. Se o edifício dispõe de uma administradora, as informações devem ser repassadas a ela, quando houver necessidade de tomar providências. Assim, a indisposição do síndico com os moradores fica menor. Qualquer providência que venha a ser tomada pelo síndico deve ser baseada em provas consistentes e com respaldo de advertências por escrito. Veja aqui:

*Estipular um horário de atendimento para queixas de condôminos pode facilitar a vida do síndico, dependendo principalmente do tamanho do condomínio. É preciso disciplinar os horários para que o síndico tenha uma

vida pessoal também.

*O síndico deve apenas se envolver em problemas que dizem respeito à sua função e pelos quais o condomínio é responsável. Queixas como vazamentos de um apartamento para o outro não são de responsabilidade do síndico, por exemplo - apenas os vazamentos que envolvem as colunas comuns de água e esgoto. Saiba mais:

*Se tiver um zelador de confiança, o síndico pode orientar os condôminos a direcionar suas reclamações e sugestões para este funcionário - que deverá, por sua vez, reportar ao síndico as informações recebidas.

*O síndico deve, na medida do possível, evitar entrar em atritos ou polêmicas ou tomar partido por simpatia a este ou aquele morador.

Novo Código Civil

Principal texto legislativo para o síndico. Não é complexo nem longo, e familiarizar-se com ele vai facilitar sua administração. Regulamenta a relação entre os condôminos, no que se refere:

- À divisão de despesas
- À administração do condomínio (incluindo atribuições legais do síndico)
- Às assembleias
- Ao que deve conter a Convenção
- Aos seguros obrigatórios que o síndico deve fazer sobre a edificação
- Ao uso comum das instalações

Convenção

É a "Constituição" do condomínio. Cada condomínio redige a sua, assim que começa a ocupação pelos moradores, regulamentando itens deixados em aberto pela Lei dos Condomínios /

Código Civil. Estipula itens como:

quóruns para os diversos tipos de votação

- as funções do síndico, subsíndico e do conselho consultivo (além das legais)
- a proporção que cada unidade contribui para as despesas, entre outros

A Convenção não pode ter itens que contrariem as leis municipais, estaduais e federais. Para alterações em seu texto, é preciso voto de 2/3 dos condôminos.

Regulamento Interno

Muitas vezes é um anexo da Convenção. Dispõe de modo mais imediato sobre o uso das instalações comuns, e estipula as multas para descumprimento.

Lei do Inquilinato

Tem um capítulo específico sobre a divisão de despesas entre inquilino (ordinárias) e proprietário (extraordinárias).

CLT

Principal texto legislativo sobre funcionários. Seus principais itens, como horas extra e condições do contrato, estão no Guia sobre Funcionários.

Convenção Coletiva

É firmada entre os sindicatos de empregados de condomínios e os sindicatos patronais que representam os condomínios enquanto empregadores em cada cidade ou região.

A CC regulamenta alguns pontos deixados em aberto pela CLT, como pisos salariais e horas extras.

Fonte de consulta: [portal Sindiconet](http://portal.Sindiconet)
BOA SEMANA!

