

INFORME NACIONAL

ANO III - Nº 125 – www.admnacional.com.br

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

OBRAS SEM SUSTOS (CONTINUAÇÃO...)

4º passo – Aprovar a obra em assembléia

- O síndico deve utilizar de todos os recursos para apresentar os problemas e soluções, como fotos, relatórios, apresentações em telões e/ou e-mails para conscientizar os condôminos da necessidade da obra. Além disso, todos os orçamentos coletados devem estar equalizados, em relação aos serviços a serem prestados.

- Em obras de valor expressivo, pode-se criar uma comissão de condôminos para analisar com mais detalhes os orçamentos colhidos; comprovar, por meio de visita, as obras realizadas pelas empresas envolvidas; negociar preço e condições de pagamento e participar da análise do contrato.

- Vale lembrar que, se as obras forem classificadas como necessárias (par. 1º. do art. 1341 do Cód. Civil) ou necessárias urgentes e excessivas (par. 2º. do art. 1341 do Cód. Civil), o síndico pode dar andamento a obras sem aprovação em assembléia.

5º passo – O contrato

- Deve considerar desde o cronograma de execução – geralmente atrelado ao pagamento da(s) parcela(s) – à garantia e as possibilidades de rescisão ou indenizações (pagamento de multa), no caso do descumprimento das cláusulas. - O detalhamento deve ser o maior possível, incluindo desde o

que será feito, números como Artigo 1341, § 1o "As obras ou metragem, unidades a serem reparações necessárias podem ser modificadas, quantidade e tipo de realizadas, independentemente de material, discriminando marcas e autorização, pelo síndico, ou, em modelos em uma planilha, com caso de omissão ou impedimento custos para cada item que será deste, por qualquer condômino." reformado/executado.

- Quando o condomínio contrata uma empresa, assume a figura de consumidor e é protegido pelo Código de Defesa do Consumidor. Além da proteção da lei, o condomínio deve identificar no contrato todas as partes envolvidas – contratante e contratado, além de terceiros intervenientes, se houver; o objeto contratado, conforme proposta apresentada previamente, que poderá ser anexado; valor, forma de pagamento bem como impostos e retenções de responsabilidade do condomínio; responsabilidades das partes; tempo do serviço; multa por descumprimento contratual, inclusive prazo de execução do contrato, se cabível; formas de rescisões; entre outros.

O QUE DIZ O CÓDIGO CIVIL

Toda obra deve ser aprovada em Assembléia, a não ser que seja necessária à habitabilidade do condomínio, e de baixo custo. Sobre obras, assim dispõe o novo Código Civil, no artigo 1341:

Obras necessárias podem ser providenciadas por qualquer condômino, sem autorização de Assembléia, se o síndico não puder ou não quiser agir:

- Se as despesas para obras necessárias e urgentes forem grandes, será preciso convocar imediatamente a Assembléia, e comunicar a situação:

Artigo 1341, § 2o "Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3o Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos."

- Obras em partes comuns que são usadas por apenas alguns condôminos devem ser custeadas apenas por estes:

Art. 1.340. "As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve."

Fonte de consulta: portal.Sindiconet

BOA SEMANA!