

# INFORME NACIONAL

ANO III - Nº 139 – [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

### Como tornar uma assembleia atrativa

Em uma pesquisa realizada pelo portal SíndicoNet, foi apontado que as assembleias contam, em média, com um quorum de apenas 15% dos condôminos.

As razões para o condômino não participar são variadas:

- isenção: prefere não se posicionar sobre determinados assuntos

- desinteresse: não participa por pura comodidade ou porque os assuntos em pauta são pouco relevantes

- aprovação: está satisfeito com tudo e confia na administração. Por isso, não vê necessidade de sua participação.

- falta de tempo: não tem tempo para participar ou considera o tempo de duração muito elevado

- uso excessivo de procurações: apesar de ser permitido por Lei, desde que a convenção não proíba ou determine limites, o uso em excesso de procurações é muito criticado pelos demais condôminos. Trata-se de uma prática que, se usada de forma abusiva, compromete (e muito) o objetivo democrático de uma assembleia.

- falta de objetividade no tratamento dos assuntos em pauta: Ficar mais de duas horas falando sobre aspectos nem sempre pertinentes a todos os moradores pode tornar-se um suplício. "A maioria das pessoas quer esclarecer todos os problemas do condomínio na assembleia, com cada um defendendo seu ponto de vista, desrespeitando o que foi definido na pauta", acredita Sueli Duek. Desta forma, perde-se o foco com questões que podem ser resolvidas apenas fazendo uma sugestão ou crítica no livro de ocorrências do prédio, que geralmente fica na portaria.

### CONVOCAÇÃO

Para a maioria das fontes consultadas para esta reportagem, além do procedimento convencional de

convocação por edital, é aconselhável reforçar o acontecimento por meio de comunicados no elevador, quadro de avisos e até e-mails. Pode-se solicitar também ao porteiro ou zelador que ligue para todos os apartamentos uma hora antes da primeira convocação.

### Dicas para uma convocação bem-sucedida:

- em relação ao edital, recomenda-se que este tenha no máximo seis itens em pauta;

- as pautas devem ser claras, pertinentes e necessárias;

- se achar conveniente, estipular e mencionar tempo máximo de duração (a média costuma ser de duas horas)

- colocar observações como: "*A sua presença é indispensável para o bom andamento e valorização do nosso patrimônio*"; "*Os ausentes, por Lei, deverão acatar com todas as decisões tomadas*".

- atente se nesse dia haverá algum jogo de futebol ou qualquer outro evento popular importante, ou se é próximo de feriado prolongado;

- peça ao porteiro para colocar nos elevadores, um dia antes ou no dia da assembleia, um lembrete simples, como: "*Não se esqueça: hoje, você tem um compromisso com o seu condomínio!*". Essa atitude chama a atenção dos moradores para a reunião.

- assuntos mais chamativos: reajuste da mensalidade condominial; cotas extras para reformas em geral: pintura e lavagem do prédio, manutenção de elevadores, obras na fachada etc.; eleição de síndico; sorteio de vagas de garagem; troca de funcionários próprios por terceirização.

### DATAS, HORÁRIOS E DURAÇÃO

- O tempo ideal de duração de uma assembleia deve girar em torno de 1h30 até 2h, no máximo.

- No quesito horário, o mais recomendado é entre 20h e 20h30, para dar tempo de as pessoas chegarem do trabalho, e para que a reunião não termine muito tarde.

- Fazer a primeira chamada entre 19h30 e 20h e aguardar até às 20h30, para o segundo e derradeiro aviso.

- Inicie sempre no horário (geralmente na segunda chamada, uma vez que a participação da primeira dificilmente é alcançada).

- É bom considerar que entre segunda e quarta-feira as pessoas estão no ritmo mais intenso de trabalho e, provavelmente, mais disponíveis para participar de reuniões. Muitos não descartam a quinta-feira como opção, desde que não seja próxima de um feriado

- Não é recomendado realizar assembleias nos fins de semana. Entretanto, caso seja esta a opção, prefira o horário das 10h ou 15h, e aos domingos – em um caso extremo – às 10h ou 11h.

### O PAPEL DO SÍNDICO

O síndico deve exercer o papel de mediador, mantendo a ordem e a coletividade. "Se, durante a reunião, apenas um morador faz perguntas, a assembleia torna-se desinteressante", Em assuntos mais polêmicos que envolvam reformas, por exemplo, é sempre importante realizar uma votação.

O síndico precisa estar bem informado sobre todas as questões que envolvem o condomínio. Além disso, ele precisa ter muito jogo de cintura e tolerância.

O mais importante manter sempre o roteiro da pauta, minimizando as eventuais "escapadas" do tema. Na ânsia de resolver seus problemas, os condôminos podem discutir assuntos sem relevância para a coletividade. "Bons exemplos são questões como vagas de garagem, barulho, entre outros, em que se gasta tempo, o problema não é resolvido e deixa os demais participantes chateados", ressalta Baena.

Uma alternativa é que esses assuntos de ordem geral sejam discutidos fora de hora, no final da assembleia. Assim, só quem estiver envolvido com os tópicos participará.

Fonte consulta: [portal.sindiconet](http://portal.sindiconet)

(continua...) BOA SEMANA!!