

INFORME NACIONAL

ANO III - Nº 140 – 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 (continuação)

Dicas e idéias interessantes:

- antes da convocação, procure debater informalmente e colher informações com os condôminos sobre os pontos mais complexos a serem pautados. Isso pode ser feito por meio de uma breve reunião informal, ou até mesmo via troca de e-mails, por exemplo. Mas é muito importante que todos sejam convidados a participar, para evitar que alguém se sinta excluído ou desfavorecido.

Assim, quando ocorrer a assembleia, os interessados estarão mais bem informados sobre a pauta e poderão contribuir com idéias, opiniões e/ou sugestões mais objetivas. Isso pode tornar o debate visivelmente mais produtivo.

- defina uma mesa com presidência e secretaria que sejam referência no condomínio, para que todos respeitem.

- determine o assunto a ser tratado e só passe para outro depois de resolvido e anotado na ata.

- esforce-se para manter a seqüência estabelecida pela pauta, negociando as questões novas para o final da reunião. Se conseguir, a assembleia está garantida.

- nunca manobre: discuta cada item sempre de forma transparente.

- os assuntos a serem tratados podem ficar expostos em cartazes pela sala de reunião.

- as cadeiras podem ser dispostas em um círculo, facilitando a comunicação face-a-face.

- sortear algum brinde de boa qualidade durante a assembleia pode surtir efeito em alguns casos. Se for o seu, coloque na convocação que haverá essa prática.

- mantenha o material (orçamentos, provisão orçamentária, extratos bancários, fotos de obras e serviços etc.) organizado e, se possível, mostre

aos condôminos por meio de retro-projetor ou computador, por exemplo, tornando a reunião menos cansativa.

- outra boa medida é levar cópia da Convenção e do Regulamento Interno, para possível consulta.

- um dia depois da reunião, coloque um cartaz nos elevadores informando os principais tópicos discutidos e seus resultados, para que todos saibam o que aconteceu na assembleia. A ata deve ser rigorosamente enviada aos condôminos em até oito dias.

Uso de Procuções

O Código Civil, atual Lei dos Condomínios, legitima o uso de procurações em assembleias, seja qual for o seu propósito: eleições, aprovação de contas, aumento da taxa condominial, etc. Além disso, qualquer pessoa capaz pode receber procuração, sem limitação de quantidade.

- Algumas Convenções têm um item que restringe a quantidade de procurações a serem apresentadas por um único condômino em Assembleia, ou proíbem o síndico de portar procurações de outros condôminos. Convém verificar a Convenção do seu condomínio.

Veja o que diz a orientação do Secovi Rio: "O Departamento Jurídico do Secovi Rio entende que a Escritura de Convenção pode impor algumas regras próprias, como limitar o número de procurações, proibir que pessoas da administração e seus parentes recebam procuração etc."

- O documento deve especificar o objetivo da outorga, ou seja, a sua finalidade, como representação na Assembleia do Condomínio X no dia Y, ou representação em Assembleias do Condomínio X.

- O documento também deve designar a extensão dos poderes conferidos, ou seja, se é só para votar, se é para ser votado em nome de quem passou a procuração, se é para ambos, etc.

Confira o texto do Código Civil sobre o assunto, e abaixo dele algumas explicações:

"Art. 653. Opera-se o mandato

quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato.

Art. 654. Todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante.

§ 1o O instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.

§ 2o O terceiro com quem o mandatário tratar poderá exigir que a procuração traga a firma reconhecida."

Algumas explicações sobre as condições de validade para procurações, acima expostas o Código Civil:

- A **firma reconhecida** só é obrigatória se a Convenção ou o Regulamento Interno assim o exigirem (Código civil artigo 654, parágrafo 2º).

- **Objetivo da outorga:** representação na Assembleia do Condomínio X no dia Y, ou representação em Assembleias do Condomínio X.

- **Designação e extensão dos poderes conferidos:** se é só para votar, se é para ser votado em nome de quem passou a procuração, se é para ambos.

- Algumas Convenções têm um item que restringe a quantidade de procurações a serem apresentadas por um único condômino em Assembleia, ou proíbem o síndico de portar procurações de outros condôminos. Convém verificar a Convenção do seu condomínio.

Fontes consultadas:

Juraci Baena Garcia - administrador
Rodrigo Matias - administrador
Sueli Duek - síndica profissional
Wilton Augusto - síndico profissional

Yole Scofano - consultora de marketing de relacionamento

Fonte consulta: portal.sindiconet

BOA SEMANA!!