



ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

A administração de um condomínio deve ser exercida por um corpo diretivo, composto de síndico, subsíndico (facultativo) e conselho consultivo.

Todos devem obedecer às decisões das Assembleias Gerais.

SÍNDICO

É o representante legal do condomínio. Exerce a administração do condomínio, assessorado pelo subsíndico e conselho consultivo, todos eleitos pela Assembleia Geral.

O síndico pode ser condômino, pessoa física, ou jurídica estranha ao condomínio, salvo disposição contrária na Convenção.

A eleição ou destituição do síndico só pode ocorrer em Assembleia Geral, obedecendo às formas e prazos estabelecidos na Convenção. Geralmente o mandato dura um ano, e pode ser prorrogado para mais um, sendo permitida a reeleição.

O síndico poderá ser destituído quando praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio.

Responsabilidades e atribuições do Síndico:

Cumprir e fazer cumprir a Convenção do Condomínio, o Regimento

Interno e as determinações das assembleias;

Representar o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

Exercer a administração interna do condomínio;

Convocar a assembleia de moradores;

Elaborar o orçamento de receitas e despesas;

Cobrar e receber as taxas de condomínio, inclusive multas e juros por atrasos;

Prestar contas à assembleia de todas as receitas e despesas do condomínio, mensalmente e quando exigidas;

Acompanhar a execução dos serviços de limpeza, conservação e reparos do condomínio;

Contratar, após aprovação em Assembleia, empresas prestadoras de serviços ou terceiros para execução das obras ou serviços que interessem ao condomínio;



Empenhar-se pela conservação e guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos condôminos;

Advertir, verbalmente ou por escrito, o morador, seus familiares ou empregados que descumprirem qualquer regra prevista na Convenção ou Regimento Interno;

Elaborar atas de reuniões e assembleias e registrá-las no Livro de Atas;

Fazer a escrituração contábil do condomínio;

Guardar, pelo prazo de cinco anos, toda documentação administrativa, bancária, técnica, fiscal e outras relacionadas ao condomínio;

Responsabilizar-se pelos bens do condomínio (documentos, materiais, equipamentos) e transferir a guarda ao sucessor quando for o caso.

SUBSÍNDICO

É quem representa o Condomínio na ausência do síndico. Pode também possuir atribuições que auxiliem o síndico na administração do condomínio.

O síndico pode atribuir ao subsíndico algumas funções específicas como compra de materiais, supervisão de funcionários. No entanto, ele não pode tomar decisões sem consultar o síndico.

Assim como o síndico, o subsíndico deve ser eleito por Assembleia Geral, obedecendo às formas e prazos de mandato estipulados na Convenção.

Destituição do síndico e/ ou corpo diretivo

Para destituir um síndico ou algum membro do corpo diretivo (sub-síndico, conselheiros), ou até mesmo todo o corpo diretivo, os moradores precisam se reunir em assembleia.

Esta assembleia especialmente convocada para transferir os poderes do síndico a outra pessoa necessita do voto da maioria dos membros presentes (metade mais um).

De acordo com o Código Civil, Art. 1.349: "A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio".

Art. 1348 § 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção."

A Convocação para a assembleia deve ser assinada por, no mínimo, um quarto (1/4) dos condôminos (Art. 1355 do CC) aptos a votar - proprietários ou inquilinos com procuração registrada.

A assembleia deve ser convocada para esse fim específico, o que não impede que outra matéria também faça parte da ordem do dia. O artigo de Lei diz "especialmente convocada para o fim" e não



"exclusivamente". Ou seja: numa mesma reunião pode-se destituir o síndico, eleger novo síndico e ainda tratar de 'Assuntos Gerais'.

CONSELHO CONSULTIVO OU FISCAL

É o órgão de consulta e assessoramento do síndico, geralmente composto por três (3) condôminos. Os membros do Conselho também são eleitos em Assembleia Geral, com mandato estipulado pela Convenção.

Possui como principal atribuição, examinar e dar parecer aprovando ou reprovando as contas mensais do condomínio. As tarefas do Conselho podem ser divididas entre os seus membros.

DICAS!

A Comissão Administrativa tem que agir com muita transparência, uma vez que estará trabalhando com o dinheiro dos moradores.

Fornecer e exigir comprovantes de todos os pagamentos/recebimentos efetuados.

Manter em ordem todos os documentos, recibos, notas, avisos.