

Arnon Velmovitsky: Cuidados em reuniões resultam em ganhos para condôminos

A assembleia condominial é a reunião dos condôminos com a finalidade de deliberar sobre assuntos importantes da coletividade, desde a aprovação de contas, passando pelo orçamento para efeito de rateio de despesas, até a escolha do síndico, conselheiros, obras a serem levadas a efeito, punição de condôminos e apreciação de recursos dos condôminos contra multas aplicadas.

As assembleias podem ser ordinárias ou extraordinárias.

A assembleia geral ordinária é convocada anualmente, conforme estabelece o artigo 1.350, do Código Civil, e tem por objetivo aprovar as contas do exercício que se finda, o orçamento para o próximo período, e, caso esteja no prazo previsto na convenção, eleger os membros da administração – síndico, subsíndico, conselheiros titulares e suplentes.

O mandato do síndico, estabelecido na convenção de condomínio, não poderá ser superior a dois anos, com direito a renovar-se, em sintonia com o disposto no artigo 1.347, do Código Civil.

A assembleia geral extraordinária, convocada pelo síndico ou por um quarto dos condôminos, tem por finalidade apreciar e deliberar sobre os assuntos relevantes do condomínio, tais como a realização de obras, apreciação de punição imposta a condômino, intimações recebidas pelo condomínio e outros assuntos de interesse comum.

A convocação da assembleia é enviada no prazo estabelecido na convenção de condomínio e entregue aos condôminos, através de carta protocolada ou registradas, a fim de evitar futuro questionamento de nulidade.

O presidente da mesa, eleito no início da assembleia, indicará secretário, sendo também responsável por decidir as questões de ordem. Verificará também o quorum exigido para cada tópico da ordem do dia, especialmente os previstos no artigo 1.341, do Código Civil, referentes a obras voluptuárias, ou ainda as úteis e necessárias. Caso não seja atingido o quorum mínimo, o Presidente mandará constar da ata que o item da pauta não foi aprovado.

O locatário tem o direito de participar da Assembleia Geral, mesmo sem procuração do locador, na hipótese de sua ausência, nas deliberações que envolvam despesas ordinárias de condomínio, em obediência ao artigo 83, da Lei 8.245/91.

Prática comum mas condenável é a lavratura da ata após o encerramento da Assembleia. Muitas das vezes tal procedimento gera dúvidas e intromissões indevidas de terceiros, na busca de alterar o que foi efetivamente decidido.

A boa norma determina a imediata lavratura da ata pelo secretário, após a votação de cada item e a leitura em voz alta para que todos aprovem o texto votado.

A Lei 4.591/64 determinava a distribuição de cópia da ata aos condôminos no prazo de até oito dias, obrigação que não foi mantida pelo Código Civil vigente. De qualquer forma é importante verificar o que consta na convenção em relação ao tema e, caso esta nada estipule, utilizar o prazo de até oito dias.

As assembleias que tratem de assuntos importantes deverão ser registradas no cartório de títulos e documentos, a não ser que a convenção condominial obrigue o registro de todas as atas.

A adoção dos cuidados acima especificados irá prevenir a ocorrência de questionamentos e litígios em relação ao que foi decidido, redundando em ganhos de segura e lisura para todos os condôminos bem como para o condomínio.

Date Created

02/10/2013