



conviver

em condomínio

Conselho de Condomínio

Muito se fala sobre a função da Convenção Condominial, assembleias gerais e do síndico. No entanto, não podemos esquecer de debater sobre uma figura imprescindível no dia a dia condominial: o Conselho de Condomínio.

O conselho de condomínio é um órgão essencial na gestão condominial, atuando como um elo entre os condôminos e o síndico.

Trata-se de órgão consultivo e fiscalizador previsto na maioria das convenções condominiais, que tem como principal função auxiliar o síndico na administração do condomínio, apoiando na tomada de decisões e garantindo que os interesses dos condôminos sejam respeitados. É um órgão composto por condôminos eleitos em assembleia geral, na mesma assembleia de eleição de síndico.

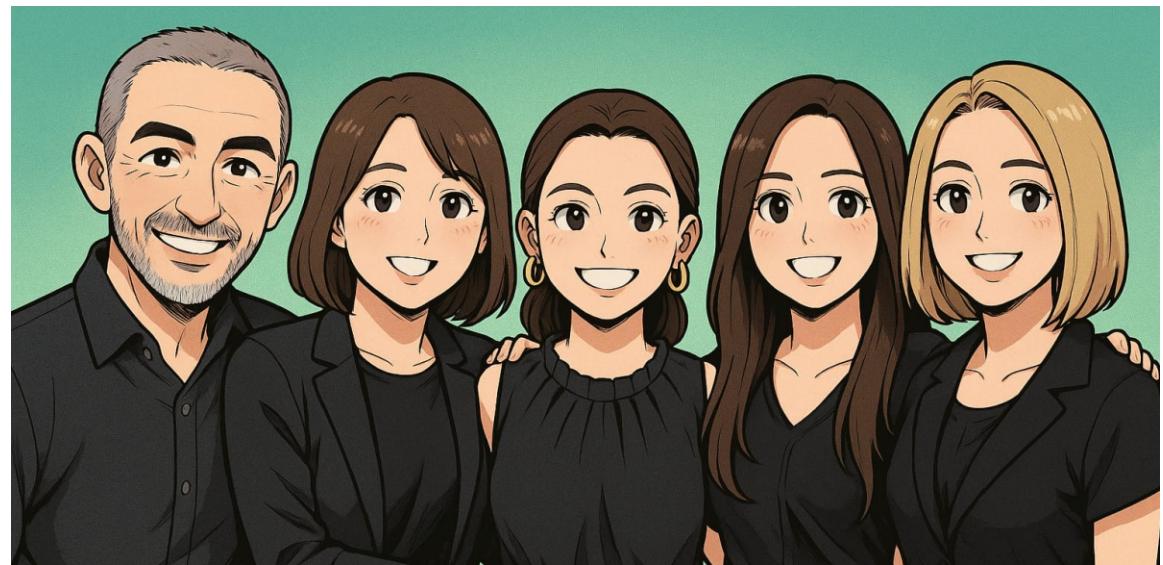
O número de integrantes e o tempo de mandato do conselho variam conforme a convenção do condomínio, de modo que o órgão costuma ser composto de membros titulares e suplentes. É importante que os conselheiros sejam moradores engajados, éticos e com disponibilidade para acompanhar de perto a gestão.

Apesar da expressão "Conselho de Condomínio" ser utilizada genericamente, é importante destacar que na prática, pode existir duas espécies do gênero "Conselho": o Conselho Fiscal e o Conselho Consultivo (o que não significa que todo condomínio conta com ambas figuras).

Enquanto o Conselho Fiscal fiscaliza a gestão financeira do condomínio, objetivando uma gestão financeira adequada, o Conselho Consultivo, por sua vez, fornece orientação e assessoria ao síndico quando consultado, fornecendo um apoio na tomada de decisões.

Vale ressaltar, contudo, que apesar de serem figuras distintas, tanto o Conselho Fiscal como o Conselho Consultivo possuem semelhanças em suas funções, dentre as quais podemos mencionar:

- Assessoramento ao síndico em questões importantes relacionadas ao condomínio. Exemplo prático: um vazamento grave exige reparo imediato e contratação de empresa especializada. O síndico consulta o conselho para autorizar o gasto emergencial, que envolve o dia a dia do condomínio.
- A fiscalização da gestão do síndico. Exemplo prático: o conselho analisa se os atos do síndico estão de acordo com o que foi determinado em assembleia pelos condôminos.
- A garantia que os recursos do condomínio sejam utilizados de forma eficiente e adequada, mediante a fiscalização das contas, a verificação das receitas e despesas do condomínio, a conferência dos balancetes mensais e anuais, dentre outras



REPRODUÇÃO CHATGPT

medidas. Exemplo prático: o síndico apresentou um gasto elevado com manutenção da piscina. O conselho pede os orçamentos e identifica que houve sobrepreço ou contratação sem cotação prévia.

- A intermediação de conflitos, de modo que o Conselho Condominial pode atuar como mediador em conflitos entre condôminos ou até mesmo nos conflitos entre condôminos e a administração, auxiliando na busca por soluções mais equilibradas. Exemplo prático: uma briga entre condôminos acarreta a aplicação de uma multa, sendo que um dos condôminos recorre da penalidade. O conselho atua revisando o recurso e analisando se a multa pode ou não ser retirada (a depender do que determina a Convenção do Condomínio na prática). Ou ainda um morador acusa o síndico de agir com parcialidade. O conselho ouve as partes e propõe uma solução justa, evitando judicialização.

- Avaliação de contratos e orçamentos, contribuindo para decisões mais vantajosas para o condomínio. Exemplo prático: o síndico quer reformar o salão de festas com alto custo. O conselho analisa o projeto, questiona prioridades e propõe alternativas mais econômicas.

- Substituição do síndico: em casos mais graves, como má gestão ou abandono de função, o conselho pode convocar assembleia para avaliar a substituição do síndico. Exemplo prático: o síndico está ausente por longo período e deixa o condomínio sem gestão. O conselho age para garantir continuidade administrativa.

No entanto, quando o Conselho não é ativo ou é ineficaz, há prejuízo para toda a massa condominial.

Isso porque em alguns casos, os integrantes sequer conhecem as funções do órgão que compõem. Há também casos em que os integrantes conhecem as funções, mas não as realiza.

As implicações de um Conselho que não participa, fiscaliza e assessoria da forma como deveria pode acarretar problemas financeiros, desperdício de recursos, conflitos entre condôminos, más escolhas nos prestadores de serviço, dentre muitas outras.

Por outro lado, garantir que os membros eleitos sejam informados e capacitados, além de disponíveis para o trabalho em questão, tende a garantir maior transparência, menos desperdício de recursos, menos conflitos entre condôminos ou entre condôminos e administração (ou melhores soluções para lidar com tais conflitos), menos tendência a desvio de recursos, etc.

Da análise das funções do Conselho Condominial, nota-se que a presença de membros ativos contribuem por mais transparência, segurança e equilíbrio à administração condominial, fortalecendo a relação entre síndico e moradores, além de evitar irregularidades e promover uma gestão mais participativa.

Dessa forma, imprescindível que aqueles que vivem o dia a dia condominial estejam cientes para utilização das figuras presentes na Convenção do Condomínio, de forma a favorecer na prática a tomada de decisões, garantindo o equilíbrio das contas e de forma a manter o condomínio coeso como um todo.

NA PRÓXIMA SEMANA: SÍNDICO PROFISSIONAL

Interatividade da coluna com o leitor.

Sugestões de temas para serem abordados, mande mensagem para conviver@andreazimoreira.com.br ou pelo nosso WhatsApp.



16 3412-9700