



viver bem em condomínio

O PAPEL DOS CONSELHEIROS

O Código Civil Brasileiro, que estabelece as regras da sociedade, tem incluído em seus textos, médios 30 artigos que tratam de questões condominiais, na grande maioria delas, superficiais, até mesmo por não se trinar possível estabelecer regras absolutamente rigorosas, aplicáveis a todos, de forma igual, visto a imensa diferença entre cada um deles. Mas não havendo "clareza" na definição das regras específicas, as mesmas são interpretadas pela similaridade.

As atividades gerais, de responsabilidade dos conselhos, sejam eles: Consultivos ou Fiscais, devem estar orientados pela convenção e até mesmo regulamentada por regimentos internos, mas, não se trata de uma realidade. Assim no litígio, a decisão será proferida com base na legislação maior o C.C.B, que, como dito utilizará dos critérios da semelhança com as obrigações de outros conselhos, sejam eles de associações, institutos, ou qualquer outro ente, que tenha melhores definições a respeito das "obrigações" de membros de conselhos. Uma coisa é certa: Os conselhos, por seus membros, podem ser responsabilizados de forma concorrente e solidária pelos eventuais danos causados pelo síndico, obviamente dependendo da irregularidade e suas previsões convencionais.

Mas o tema e o assunto aqui discutidos não têm a finalidade amedrontar quem quer que seja a respeito de responsabilidades e penas, afinal, desde do primeiro ao último suspiro, sempre seremos responsáveis por nossos atos, ou mesmo por nossas omissões. Responsabilidade não é culpa.

A ideia do artigo é orientar a respeito de qual seriam as "obrigações" gerais de membros de conselhos, sejam eles, consultivos ou fiscais.

O que pode, ou deve fazer um conselho consultivo e seus membros?

Basicamente, colaborar com a síndico e a administração, emitindo opinião a respeito de ideias, soluções de problemas, sugestões de modificações de métodos, orientar e avaliar propostas, entre outras atividades que ocorram antecedendo fatos. Os membros do conselho consultivo também podem administrar juntamente com o síndico, comissões específicas para casos isolados, como reformas, pinturas, aquisição de mobiliário, entre outros.

O que faz um conselho fiscal e seus membros?

Inicialmente é o responsável pela emissão de parecer das contas do síndico, lembrando que, mesmo havendo pouco "clareza" na legislação a respeito das funções deste conselho, ele é obrigatório.



REPRODUÇÃO FREEPIK

Mesmo sendo simplificada a descrição da obrigação principal: "dar parecer as contas do síndico", isso pode, dependendo das características do condomínio ser não apenas de grande importância, mas podendo ser um trabalho muito intenso. Em se tratando de um grande condomínio, pode-se ter acompanhamento não apenas da Legislação Civil, mas também, trabalhista e tributária.

Seja um ou mais colaborador, a legislação trabalhista se aplica na igualdade. Controle de férias, provisão de 13º, vales refeição e alimentação, contribuições previdenciárias, FGTS, seguro de vida, treinamento, EPI, acúmulo de função, horas extras, entre outros.

Já na relação tributária, mesmo sendo o condomínio uma personalidade jurídica equiparada, não se tratando de um contribuinte direto, tem a obrigatoriedade de reter, quando for caso, e recolher, INSS, impostos e contribuições federais e ISS.

As características das obrigações, em consideração a particularidade de cada condomínio, deveriam, se não expressas na convenção e regimento, relacionadas em termo de compromisso, firmado em assembleia, órgão maior do condomínio.

NA PRÓXIMA SEMANA:

SUSTENTALIDADE, HORTAS E COMPOSTEIRAS

Interatividade da coluna com o leitor.

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



 16 3412-9700

Não é por ser grande ou pequeno, mas é certo que qualquer condomínio cuida das questões comuns, nada mais justo do que contar com a colaboração igualmente de todos.

Fazer parte dos conselhos do condomínio, não se trata apenas de preencher um quadro de componentes da diretoria, mas oferecer um pouco do conhecimento de cada um em pró da coletividade, da qual se faz parte. É antes de tudo um exercício de cidadania.

A participação ativa dos membros de conselho, comissões, grupos de trabalho, dentro dos condomínios, de acordo com a suas "dimensões" se assim podemos chamar, só contribui com o coletivo, muitas vezes mais eficientes que regras endurecidas em convenções e regimentos que foram "copiados" exclusivamente para a instituição do condomínio, e que muitas vezes não apresentam a realidade de cada um destes empreendimentos. É fácil identificar isso em qualquer condomínio com médios 20 anos, quando não haviam serviços de entrega, portaria remotas ou automatizadas.

O tempo muda tudo. Será que não está na hora de mudarmos também? Participando mais próximo da gestão condominial, corrigindo velhos erros e garantindo a manutenção e valorização do patrimônio.



Edgard Andreazi Moreira
CRC 1SP 190.968/O-8

Pós graduado em Administração Pública Municipal; Direito imobiliário; Direito Tributário; Gestão de Cooperativa de Crédito; Diretor da Andreazi Moreira Assessoria há 28 anos.