



viver bem em condomínio

Assembleias e Convocações

Reunião de condomínio é uma coisa muito chata!

Chato é não aproveitar da oportunidade e não participar do evento de maior importância em seu condomínio ou associação e depois reclamar que as coisas não são do jeito que gostaria que fossem. O condomínio é uma “mini” cidade, independente do tamanho tem que ter suas regras de ordenação, um responsável principal, e membros para colaboração. Os municípios são todos os condôminos que, assim como os dirigentes ficam sujeitos as estas regras, que por sua vez receberam orientação da legislação pública, no caso o C.C.B.

As Assembleias não são propriamente chatas, se tornam assim, em razão do comportamento com foco individual ou simplesmente contrário, sem qualquer razão ou justificativa. Nem tão pouco são “chatas” as regras condominiais, pois se fazem necessárias para garantir a boa convivência entre todos.

Nas Assembleias são tratados assuntos relacionados exclusivamente ao condomínio, e especificamente deste. Não adianta se fazer comparação com o condomínio vizinho, o condomínio da prima ou do irmão, ou ainda com outros de realidades diferentes, com tamanho, número de unidades, serviços existentes ou não. Cada condomínio tem a sua particularidade, podem ter regras semelhantes, mas, são absolutamente distintos. As Assembleias, de forma geral tem sua periodicidade e atribuições definidas na convenção, geralmente acontecem uma vez por ano, principalmente para prestação de contas e aprovação orçamentária para o próximo período, na maioria das vezes nesta mesma são realizadas as eleições dos próximos gestores do condomínio, mas está muito comum a validação dos mandatos pelo período de dois anos.



Outras assembleias podem e devem ocorrer nos intervalos desta obrigatória, denominada “ordinária”. Essas outras assembleias, então denominadas extraordinária, geralmente são mais específicas, chegando a ter um único item de pauta, e por muitas vezes o assunto se transfere para outras sessões para alinhar o mesmo assunto. Temo como exemplo comum as tratativas a respeito de pintura ou obras caracterizadas como voluptuosas, ou seja, de valor expressivo, mesmo sem uma definição muito clara do que é “voluptuoso”, ou não, pois para um condomínio pequeno uma obra de médios R\$ 20.000,00 poderia assim ser considerado, diferente a um condomínio grande, que este valor pode ser considerado até mesmo um dispêndio corrente.

Resumidamente considera-se “ordinárias” as assembleias determinadas pela convenção, e atendendo aos propósitos estabelecidos, e “extraordinárias” aquelas que irão tratar de assuntos que fogem da rotina do condomínio. Orientado igualmente pela legislação pública, bem como as considerações atribuídas pela convenção, faz parte absolutamente integrante das Assembleias, o competente Edital de Convocação”, tão importante quando a ata que será lavrada da sessão.

As convocações devem conter informações suficientes para orientar o condômino, do que será tratado na sessão. Deve ser encaminhada com a devida antecedência, além de ser divulgada nas áreas comuns do condomínio.

São requisitos mínimos a data da realização, horários de 1ª e 2ª chamadas, respeitando o prazo estabelecido na convenção, local, ou link de reunião eletrônica, além da pauta, que deve ser clara e eventualmente receber algum anexo que possa dar melhor esclarecimento ao condômino. Não se faz necessário mencionar na convocação as regras que já são claras perante a legislação e convenção. Não é por não estar explícito na convocação que se poderá desobedecer às regras maiores, como quórum válido, aprovações por maioria simples ou absoluta, percentual de representação em relação as unidades com direito a voto, que mudam o percentual da fração ideal, quando apurada eventual inadimplência.

Reproduzir todas essas questões legais em um edital de convocação apenas confundem o condômino, além de se produzir ou reproduzir textos desnecessário, que podem sujeitar a interpretações dúbias, ou mesmo a erros.

Deve-se lembrar que as Assembleias são o maior órgão gestor do condomínio, tendo a prerrogativa de, via votação, solucionar eventuais questões que possam surgir. Certamente todas as convenção terminam com um texto que trata dos casos omissos. Convocação”, tão importante quanto a ata que será lavrada da sessão

Na próxima semana:

Obras Voluptuárias

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

Administração | Organização | Assessoria

Rua Marechal Deodoro, 2701 - centro

www.andreazimoreira.com.br



www.andreazimoreira.com.br



ANDREAZI
MOREIRA



Edgard Andreazi Moreira
CRC 1SP 190.968/O8
Pós-graduado em Administração
Pública Municipal Direito Imobiliário;
Direito Tributário Gestão &
Cooperativismo de Crédito; Diretor da
Andreazi Moreira Assessoria