

TUDO O QUE UM SÍNDICO PRECISA SABER SOBRE ASSEMBLEIA GERAL



GUIA DO SÍNDICO

MANUAL COMPLETO PARA SÍNDICOS PROFISSIONAIS

Tire dúvidas sobre assuntos do dia a dia, saiba como se portar em situações adversas e fique de olho nas burocracias!

VOCÊ VAI APRENDER:

1. Como organizar a reunião
2. Modelos de Assembleia
3. Elementos essenciais da ata
4. Sobre a Administradora Nacional





Para início de conversa, vamos explicar o que é: assembleia geral é o foro deliberativo onde os principais temas de interesse do condomínio devem ser discutidos para tomada de decisões. Todos os condôminos devem ser convocados para a assembleia, sob pena de nulidade.

O SÍNDICO DEVE REALIZAR ASSEMBLEIAS CUMPRINDO O QUE DETERMINA A LEI, E SE DESDOBRANDO PARA TORNÁ-LAS ATRATIVAS. AQUI VÃO ALGUMAS DICAS:

- Faça uma lista com todos os pontos que serão abordados: planeje e discuta com o Conselho Fiscal e administradora sobre o conteúdo da assembleia;
- Divulgue-a exaustivamente! Coloque um informativo no mural, envie cartas para todos, aposte também no bom e velho boca em boca, peça ajuda para quem já souber, falar com outras pessoas e procure obter o compromisso da presença dos condôminos;
- Faz parte do protocolo! Tenha sempre em mãos a Convenção e o Regimento Interno para eventuais consultas;
- Foco no objetivo! Conduza a reunião de modo a não se desviar dos assuntos pautados;
- Explique de forma simples e esteja aberto para ouvir! Exponha com clareza os assuntos da pauta e procure ouvir várias opiniões antes de colocá-los em votação.

MODELOS DE ASSEMBLEIA

Existem dois tipos de assembleias, a [Geral Ordinária \[AGO\]](#) e a [Geral Extraordinária \[AGE\]](#).

Aprenda a diferença entre elas!

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA | O art. 1.350 do novo

Código Civil obriga a realização, pelo menos uma vez por ano, da Assembleia Geral Ordinária – AGO, na qual devem ser objetos de deliberação [1] a aprovação do orçamento das despesas, [2] os valores das contribuições dos condôminos, [3] a prestação de contas e, eventualmente, [4] a eleição do síndico e a alteração do Regimento Interno.

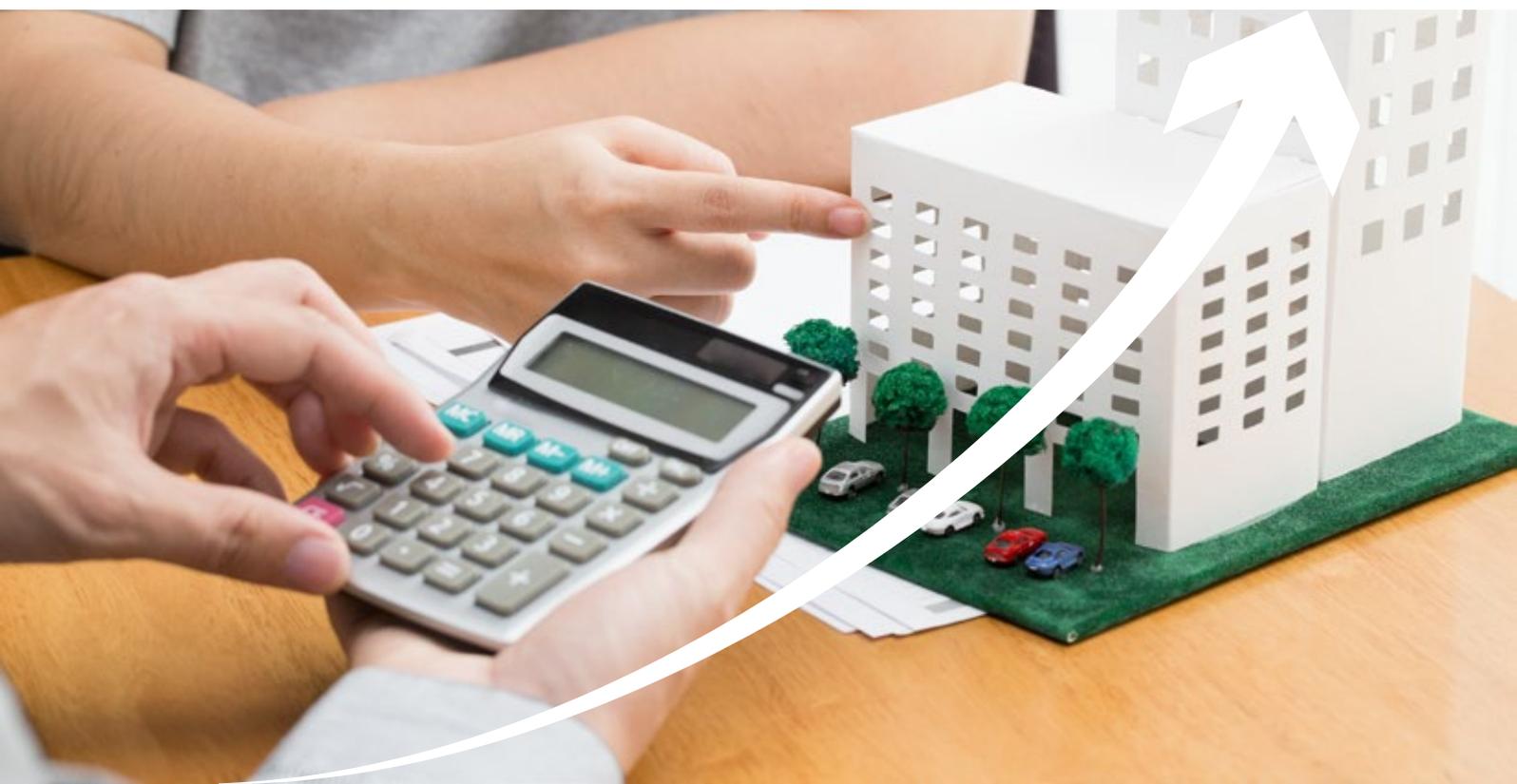
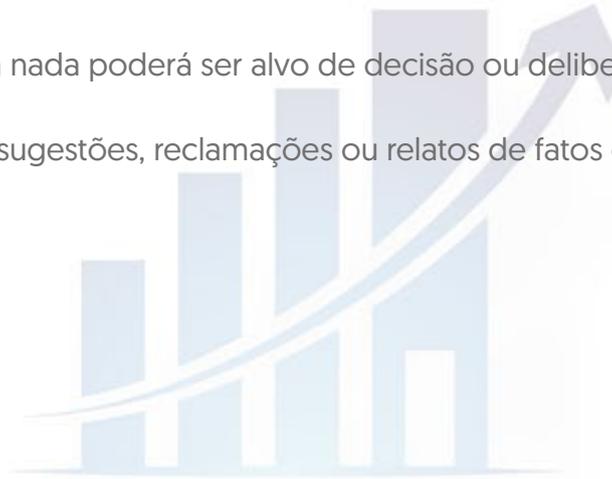
ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA | A Assembleia Geral Extraor-

dinária - AGE serve para tratar assuntos de interesse do condomínio, não previstos na AGO. Será realizada sempre que a ocasião assim o exigir, especialmente quando o tema não puder aguardar a realização da AGO para decisão. Pode ser deliberada numa AGE, por exemplo, o rateio de despesas extras, obras, benfeitorias, modificação da Convenção e quaisquer assuntos de interesse geral e imediato do condomínio.

Para a convocação de uma Assembleia Geral [AGO ou AGE] deve ser feito edital constando data, horário, local da reunião, ordem do dia e um resumo da matéria a ser deliberada. O prazo para convocação é o previsto na Convenção do condomínio; caso a mesma seja omissa, aconselha-se um prazo de 10 [dez] dias de antecedência.

Ao término da reunião, deve ser elaborada uma ata e colhidas assinaturas do presidente e do secretário. Neste caso, a presença é colhida no início da assembleia onde, inclusive, é verificada a inadimplência. Ao final, quem assina é o presidente e o secretário, salvo dispositivo contrário na convenção.

É possível incluir no edital de convocação um item relativo a assuntos gerais do condomínio. Porém, em tal item nada poderá ser alvo de decisão ou deliberação, servindo apenas para apresentação de sugestões, reclamações ou relatos de fatos ocorridos, de pouca repercussão.



ELEMENTOS ESSENCIAIS DA ATA

- Dia, mês, ano e hora da assembleia, por extenso;
- Local da Assembleia;
- Lista de presença com o número do apartamento e assinatura dos condôminos presentes;
- Presidência dos trabalhos;
- Pessoa que secretariou os trabalhos;
- Ordem do dia;
- Deliberações;
- Encerramento;
- Assinatura do presidente e do secretário

O síndico deverá mandar a todos os condôminos uma cópia da ata ou comunicação que resuma o deliberado na assembleia. É interessante estipular algumas datas para reuniões de síndico, subsíndico e conselho para avaliação permanente do condomínio, sem poder deliberativo.

Tais reuniões podem ser abertas à participação dos condôminos, que se tiverem queixas, problemas ou sugestões, podem centralizá-los nessas ocasiões. Ou ainda, anotando num livro de reclamações e sugestões, com a indicação dos fatos ocorridos, o nome do condômino e o número de sua unidade, aliviando a carga do síndico em contatos diários, muitas vezes para tratar de assuntos nem sempre urgentes [irrelevantes e que podem comprometer as AGO ou AGE].

São nessas reuniões que o síndico mais precisa da participação dos moradores. A omissão permite que as opiniões de um pequeno grupo sejam impostas a todos, sendo que muitas vezes essas divergem da maioria dos moradores. Esse resultado deixa o síndico bastante inseguro, sendo obrigado a cumprir a decisão adotada pela minoria.

SOBRE A ADMINISTRADORA NACIONAL

A PRIMEIRA ADMINISTRADORA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Nossa missão é oferecer solução em gestão imobiliária com excelência, valorizando o bem-estar de nossos clientes e colaboradores. Somos uma empresa a frente do seu tempo, fundada em 4 de setembro de 1935, por Bruno Cezar Otero (in memoriam), que vive se reinventando e hoje está ainda mais próxima de seus clientes através da tecnologia e do relacionamento que preza.

A Administradora Nacional é sólida e confiável, tem comprometimento com a vida e o meio-ambiente e sabe como facilitar a vida de quem a procura. Seja para fazer a administração de condomínios ou imóveis, corretagem de seguros ou seu planejamento imobiliário.

Não foram poucos os desafios que passaram nestes longos anos. Sobrevivemos aos períodos Vargas, a 2ª Grande Guerra, a Revolução de 1964, o pouso do homem na lua, a revolução da informática, os 30 anos de altos índices inflacionários... Tudo valeu a pena! Através da experiência adquirida nos sentimos preparados para enfrentar quaisquer outros desafios.

Vale lembrar que a Administradora Nacional em muito contribuiu na fundação da ABADI, na qual é sócia fundadora e integrante do Conselho Diretor Permanente.



FACEBOOK

<https://www.facebook.com/admnacional/>



INSTAGRAM

<https://www.instagram.com/administradoranacional/>