

SOU SÍNDICO E AGORA?

GUIA PRÁTICO

RICARDO VIEIRA DA SILVA

INTRODUÇÃO

Parabéns pelo comprometimento e disponibilidade para melhorar o local onde você mora.

Não é fácil sair da vida mais confortável de pedra e virar vidraça; porque, meu amigo, minha amiga, é exatamente isso que vai acontecer. Não tenha ilusões de que aquele vizinho, aquela vizinha que vivia cumprimentando e mandando agrados continuará assim; vai mudar completamente.

Estar agora em uma posição de autoridade não pode mudar a essência do que você é e de como você lidava com seus vizinhos. Essa coerência de comportamento e atitude vai ajudar muito a lidar com todas as situações que se apresentarão nessa nova fase.

Tenha em mente que suas opiniões e conhecimentos são importantes e te darão apoio; porém, o seu foco terá que mudar de o que você pensa ser correto para o que é efetivamente melhor para a sua comunidade, seu condomínio. Ou seja, efetivamente seu estado mental tem que se virar para o bem de todos.

Embora pareça ruim, garantimos que não é. O essencial é ter um bom corpo diretivo (subsíndico e conselho fiscal) e uma boa assessoria jurídica. Com esses elementos em ordem, fica bem menos penoso lidar com tudo que se apresentar.

DEFINIÇÕES

- ❏ **Síndico** – é o representante legal do condomínio, judicial e extrajudicialmente. Pode ser morador ou profissional; o morador proprietário que for eleito para a função tem isenção de pagamento da cota condominial e pode ter uma remuneração ou pró-labore, a ser definido em assembleia.
- ❏ **Subsíndico** – é o braço direito do síndico e, caso não tenha no seu condomínio, considere seriamente a possibilidade de implementar esse cargo, Ele é a figura que nos impedimentos e ausências do síndico, junta as informações e serena os ânimos para que o síndico possa tomar a melhor decisão. Somente pode ser exercido por morador proprietário de unidade e pode ter isenção de condomínio, embora não possa ter remuneração.
- ❏ **Conselho Fiscal** – normalmente, são três moradores proprietários e é voluntário, além dos respectivos suplentes.
- ❏ **Suplente de Conselho Fiscal** – como o próprio nome já diz, substitui o conselheiro que renunciar e somente nestes casos.
- ❏ **Condomínio** – no nosso caso, é o prédio (condomínio edifício vertical) ou conjunto de casas no mesmo terreno (condomínio edilício horizontal), podendo ter finalidade comercial ou residencial ou mista.
- ❏ **Unidade** – parte do condomínio que pode ter utilização independente e exclusiva, como salas, apartamentos, escritórios, casas, vagas e abrigos de veículos, lojas e sobrelojas. A unidade é a parte do condomínio que pode ser vendida, alugada ou emprestada livremente, com exceção da vaga de garagem com ou sem abrigo de veículo, que somente pode ser alugada ou emprestada para morador.