

Vieira
Rezende

Reunião de condomínio:

perda de tempo ou decisão que impacta
no seu bolso?

Está chegando a época do ano em que muitos condomínios, sejam eles de natureza residencial ou comercial, realizam suas **assembleias ordinárias** para analisar as contas do exercício encerrado, tratar do orçamento de despesas e investimentos para o exercício vindouro e, principalmente, eleger aqueles que administrarão o condomínio no novo ciclo a ser iniciado.

Seja em razão das inúmeras demandas da vida contemporânea, pela complexidade dos temas tratados nas assembleias, ou até mesmo pelo real desinteresse dos condôminos em tratar dos temas coletivos, fato é que tais reuniões comumente são pouco prestigiadas pelos titulares das unidades autônomas. Simplesmente se abstêm de comparecer ao ato ou, alternativamente, apenas outorgam procurações a terceiros e pouco se importam em tomar conhecimento dos assuntos a serem tratados e da opinião dos mandatários a respeito dos temas da pauta. É a prática do mais puro ato de lavar as mãos e de entregar a terceiros o destino do condomínio.

A elevada abstenção de condôminos, somada à outorga de procurações comumente concentrada em poucos – ou, não raro, em uma única pessoa

que participe com regularidade das assembleias condominiais –, frequentemente levam os condomínios a ingressarem em um verdadeiro ciclo vicioso. Nesse cenário, as decisões e a clareza das informações ficam concentradas em um pequeno grupo de condôminos que se perpetuam no poder por longo tempo e adotam práticas que dificultam sua remoção dos cargos ocupados.

Tal como pequenas dores no corpo que, deixadas de lado, com o tempo incomodam mais e mais até receberem a devida atenção, é comum que, após algum tempo da instalação do cenário descrito acima, alguns condôminos um pouco mais atentos passem a perceber problemas na administração do condomínio e a se perguntar o que fazer para combatê-los.

Não raro, percebe-se que o maior desafio é justamente convencer outros condôminos de que os problemas detectados existem e que têm sua origem no próprio desinteresse coletivo, na conseqüente falta de fiscalização e na alta concentração de poderes nas mãos de poucos. Um resultado bastante comum é o aparecimento da seguinte pergunta:

Sendo o uso indiscriminado de procurações um instrumento relevante para a manutenção do ambiente viciado, é possível impedir ou limitar o seu uso?

Nem o Código Civil vigente e tampouco a Lei 4.591/64 estabelecem quaisquer impedimentos para a outorga de procurações para a representação em assembleias condominiais, não havendo quaisquer limitações legais para que um mesmo condômino represente um elevado número de unidades autônomas, caso seja essa a sua vontade e daqueles que outorgam procurações.

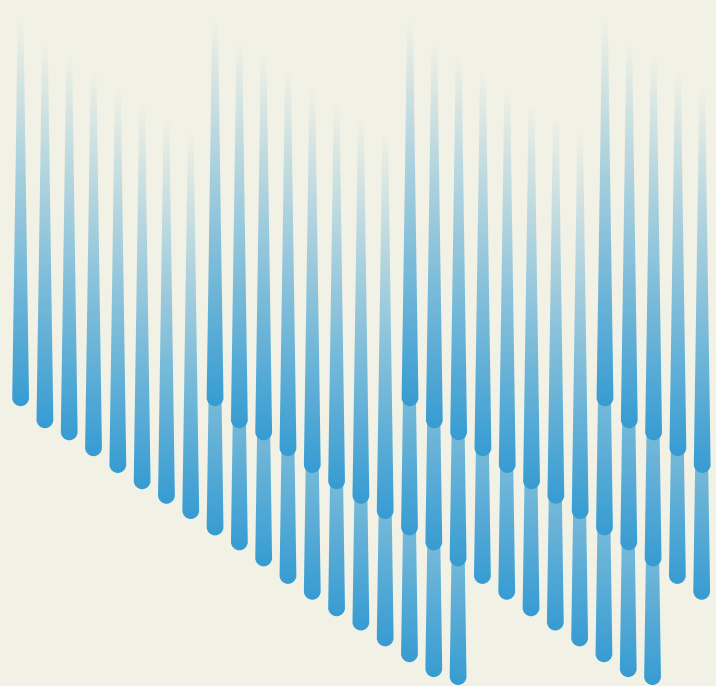




Nesse contexto, a convenção condominial se mostra o instrumento de regulação da vida em condomínio mais capacitado a tratar do tema em busca de estancar eventuais abusos. Nela, por exemplo, podem ser definidas **limitações à permanência de uma mesma pessoa ocupando de maneira prolongada cargos da administração condominial**, bem como **limitações ao uso de procurações**.

Trata-se, neste caso, de uma providência que pode e deve ser adotada por todos os condomínios edifícios, de forma preventiva e com vistas ao estabelecimento de boas práticas de gestão. Contudo, vale ponderar que em um ambiente já viciado, a alteração das convenções condominiais para a criação de tais

regras de boas práticas administrativas tendem a percorrer uma verdadeira via Crúcis, justamente por haver um grupo administrativo perpetuado no poder e ao qual poderá não interessar a adoção de tais providências.



Alternativamente, existe a via judicial. No entanto, esse sempre será um caminho mais árduo, diante dos custos, do tempo, dos requisitos e das provas que precisarão ser atendidas para a satisfação das pretensões a serem apresentadas em Juízo.

Dito tudo isso, o melhor remédio para as más práticas administrativas no ambiente condominial segue sendo a **vigilância constante** e a **participação ostensiva de todos os condôminos na tomada de decisões**.

Autores



Lúcia Aragão | Sócia ▪ Imobiliário

laragao@vieirarezende.com.br



Ewerton Oliveira | Associado ▪ Imobiliário

enogueira@vieirarezende.com.br

VieiraRezende

www.vieirarezende.com.br