Vida de condomínio: Vale o que está escrito

Júnia Leticia - Estado de Minas

Publicação: 20/01/2013 11:24 Atualização: 21/01/2013 13:12

Para registrar formalmente tudo o que ocorre em uma assembleia geral de condomínio, é essencial fazer uma ata. Essa determinação tem embasamento legal e tem como objetivo informar a todos os condôminos, participantes ou não da assembleia, sobre o que foi deliberado. No entanto, às vezes a elaboração do documento gera dúvidas.

De acordo com a síndica profissional Joana Jacobina, atas de assembleias de condomínios devem ser diretas

De acordo com a síndica profissional Joana Jacobina, conforme estabelecido no parágrafo 2o do artigo 24, da Lei 4.591/64, o síndico deverá comunicar os condôminos, oito dias após a assembleia geral realizada no condomínio, sobre o que tiver sido deliberado. "Essa comunicação é feita por meio de uma ata, que deve conter tudo aquilo que foi discutido e decidido na reunião, sem nenhum acréscimo ou falta", conta.

Entretanto, Joana Jacobina diz que Lei 4.591/64 (Lei de Condomínios) ou o Código Civil não estabelecem uma forma exata de elaboração dessa ata "ou os procedimentos a serem observados para sua correta aplicação, cabendo às convenções de condomínio estipular algumas regras", informa.

Assim, é preciso verificar se a convenção estipula como obrigatória a eleição de um presidente e/ou um secretário para coordenar a assembleia e elaborar a ata ou se essa atribuição ficará a cargo do síndico. "Normalmente, quando a convenção é omissa, o próprio síndico a elabora e assina. Há ainda condomínios que contratam empresas especializadas ou até escritórios de advocacia para fazer esse serviço", observa Joana.

A síndica profissional ressalta ainda que se deve observar se a convenção estipula outros procedimentos, "como a obrigação de assinatura de outros membros ou condôminos na ata, a presença de um livro de atas e a exigência do registro da ata elaborada em cartório", acrescenta.

Tomados esses cuidados, ao contrário do que se pode pensar, uma ata bem elaborada deve ser direta e sucinta. De acordo com Joana Jacobina, não é necessário discorrer muito sobre cada assunto ou detalhar todos os comentários realizados na assembleia. "São suficientes, portanto, apenas os registros dos assuntos em pauta, o que foi deliberado sobre eles e eventuais protestos que surgirem ao longo da reunião. Dessa forma, o documento fica mais formal, evitando-se erros e contradições."

Inclusive, a síndica profissional observa que os erros mais comuns encontrados nesse tipo de documento são justamente os resultantes de atas muito longas, com textos confusos, e que não registram realmente o que foi deliberado. "Discussões e opiniões pessoais de condôminos, assuntos que não estavam em pauta e referências individuais a moradores não devem ser registrados, sob pena de gerar controvérsias, ofensas e ainda violar o direito à intimidade de cada condômino", explica Joana.

JUSTIÇA

A orientação é que assuntos que geram muita polêmica não sejam descritos com todo o histórico da ocorrência na ata, segundo a síndica. "Apenas com a deliberação, sob pena de acarretar impugnações dos condôminos que votaram contrariamente e que não concordaram com aquilo que foi escrito. E, dependendo da controvérsia, o assunto pode até ser questionado juridicamente, gerando transtornos, prejuízos para o condomínio e animosidade entre os condôminos."

Sobre a necessidade do registro do documento em cartório, Joana Jacobina informa que o procedimento tem como objetivo evitar questionamentos. "Mesmo com o respeito aos quóruns previstos para votação e procedimentos formais para a realização da assembleia, um terceiro pode questionar aquilo que foi deliberado, alegando inexigibilidade do documento", explica. Para registrar a ata, basta levá-la ao cartório mais próximo e pagar a taxa, que não é fixa.