

Rio de Janeiro, 10 de maio de 2019

Seguem algumas das minhas experiências na Administração de Condomínios

Ref.: Síndico Profissional

Prezados Senhores,

A cada ano, as obrigações trabalhistas e tributárias dos condomínios vêm aumentando por força de adequações nas respectivas legislações.

Este fato, somado a outras contingências e até mesmo a características específicas da nossa cidade, como por exemplo a questão da segurança pública, faz com que as atribuições do síndico predial cada vez mais apresentem uma tendência à profissionalização do cargo, outrora considerado honorífico.

Nos dias de hoje, poucos condôminos se dispõem a assumir a responsabilidade de conduzir a administração do condomínio onde moram, por motivos os mais variados, entre eles:

- dificuldade para compatibilizar o tempo necessário à realização de atividades profissionais e familiares com a demanda dos assuntos do condomínio;
- hipótese de conflitos entre vizinhos, em decorrência da obrigação de fazer cumprir as normas e regulamentos do condomínio, podendo inclusive gerar inimizades na esfera pessoal.
- possibilidade, mais comum do que possa parecer, de ser acordado no meio da noite por vizinho(a) incomodado(a) com problemas os mais variados, desde mosquitos voando no seu (dele) apartamento até a música de um bar ou boate próxima ao prédio que o(a) esteja impedindo de conciliar o sono.

Assim é que a figura do síndico profissional vem se firmando nas grandes metrópoles, por essas razões e também pela necessidade de imprimir cunho empresarial à administração dos condomínios, cada vez mais sujeitos a diversos tipos de fiscalização governamental.

Outra razão para justificar a contratação de síndico profissional, é que a simples implantação de processos gerenciais/empresariais à administração do condomínio, poderá proporcionar em curto prazo uma real economia de recursos, que em alguns casos pode cobrir 100% do valor do pró-labore do síndico contratado.

Seja o síndico condômino ou não, este não pode em nenhuma hipótese ser considerado empregado do condomínio, não podendo o seu pró-labore confundir-se com salário.

Embora não pretenda estender-me em demasia, considero importante acrescentar alguns comentários ao currículo em anexo, como segue:

- 1) Porquê alguns prédios pequenos contratam síndico profissional?
 - a) Eis o caso do Edifício São Salvador (8 unidades em Laranjeiras), cujo condomínio havia acionado um condômino há mais de 15 anos por inadimplência.
 - b) O processo foi finalizado com a hasta pública do imóvel, quando o condomínio viu-se com problemas para receber os créditos judiciais depositados à disposição de duas Varas Cíveis e ainda com uma intimação da Prefeitura para recuperar as fachadas e empenas externas do edifício.
 - c) Os condôminos, a maioria pessoas idosas, sabiam que o próximo síndico teria que fazer diversas visitas ao Fórum para obter celeridade na liberação dos recursos do condomínio e credenciar-se para receber os créditos judiciais, além de apresentar

recursos à intimação do Município, licitar, contratar e negociar prazos de pagamento das obras a serem realizadas, pois o dinheiro existia, mas não estava disponível.

- d) Estes motivos foram bastantes para recomendar a minha contratação como síndico profissional, sendo que neste caso específico foi estimado um prazo de 8 meses para conclusão dos processos de recebimento dos créditos judiciais e das obras intimadas, findo o qual a figura do síndico profissional deixou de ser necessária.
- 2) Por que alguns condomínios optaram pela auto-gestão?
- a) Caso do Edifício Martha Pinheiro de Lima (11 unidades em Copacabana), cuja síndica conheci em 1979. Naquele ano, a sua administradora havia falido e o prédio perdeu na ocasião quantia equivalente a +/- US\$ 4,800.00.
- b) Desde então, a pedido da referida síndica, passei a cuidar da administração burocrática do condomínio (folha de pagamento, recolhimentos previdenciários, atendimento às rotinas fiscais e trabalhistas, contabilidade geral, etc.), cumprindo à mesma movimentar a conta bancária do prédio, pagando contas de concessionárias, fornecedores, empregados, encargos, etc., conforme guias calculadas e enviadas por mim.
- c) Depois de alguns anos, como ninguém mais quisesse assumir o cargo, uma assembleia sugeriu que eu passasse a atuar como administrador e como síndico concomitantemente.
- d) Na assembleia ordinária de 1992, houve um condômino que aceitou exercer o cargo de síndico, condicionando tal aceitação à contratação de uma administradora, o que foi concordado. Fiz então minha prestação de contas e afastei-me da administração do prédio.
- e) Em 1994, dois anos depois, uma Conselheira telefonou-me perguntando se eu aceitaria voltar a assumir o condomínio como administrador e como síndico, pois a experiência anterior havia desagradado à maioria dos condôminos em virtude de aumento nas despesas e ainda a dificuldade em encontrar condômino que aceitasse assumir o cargo de síndico.
- f) Aceitei o convite, tendo exercido ambas as funções até a assembleia ordinária de 2004, quando a própria Conselheira que me havia feito o convite há 10 anos, resolveu aceitar o cargo (com a contratação de nova administradora), por haver-se aposentado.
- 3) O condomínio é de médio porte, mas o síndico não está certo de fazer o melhor.
- a) É o caso do Condomínio Merlin Sul (160 unidades no Leme), que movimentava cerca de R\$ 120.000,00 por mês, em valores de setembro/2004, cujo síndico tem uma razoável infra-estrutura administrativa funcionando há anos, mas por estar excessivamente envolvido com o dia-a-dia do condomínio, precisa do parecer de um especialista externo, para redimensionar os parâmetros da sua administração.
- b) Com este objetivo, fui contratado para fazer um estudo visando oferecer ao cliente alternativas viáveis, com a finalidade de racionalizar custos e ganhar eficiência administrativa.
- c) Somente nos primeiros 30 dias que se seguiram à implementação de algumas das sugestões contidas no relatório do trabalho desenvolvido, o condomínio pôde economizar recursos que excederam o valor dos respectivos honorários.
- 4) Síndico tem direito a férias?
- a) Este é o caso do Edifício Cherboung (120 unidades + 25 lojas no Flamengo), cujo síndico trabalha há anos no sistema de auto-gestão assistida, ou seja, tem uma administradora apenas para fazer os serviços de contabilidade e pessoal, enquanto que o síndico administra o dia a dia no escritório do próprio condomínio, onde atende a fornecedores, contrata mão de obra e administra os conflitos internos.
- b) O síndico tem o apoio incondicional de mais de 20 dos condôminos mais antigos, representando quase uma unanimidade nas assembleias; entretanto, quando precisou afastar-se do Rio de Janeiro por 90 dias para tratar de problemas familiares,

solicitou à sua administradora que indicasse um substituto para atuar no seu posto por este período, tendo sido convocada uma assembleia específica para tal finalidade.

- c) Nos 3 meses em que estive à frente desse condomínio, consegui reduzir a taxa de inadimplência de 13% para 8%, além de haver renegociado em favor do condomínio um contrato firmado há anos com a Telemar para operar uma central telefônica em área comum do edifício.
- 5) Qual a importância da "Instalação de um Condomínio"?
- a) Esta expressão representa o sucesso ou insucesso da vida futura do condomínio, caso do Edifício Lyon (180 unidades na Barra da Tijuca).
- b) A instalação do condomínio inicia quando a construtora entrega o empreendimento aos coproprietários e estes tomam posse do patrimônio comum e passam a administrá-lo.
- c) A Assembleia de Instalação deve determinar como será a decoração da(s) portaria(s) e demais áreas comuns, quantos empregados deverão atender os diversos serviços do empreendimento, de que forma será exercida a administração interna do condomínio, etc.
- d) É evidente que uma instalação bem assessorada e conduzida de forma profissional e organizada, facilitará o trabalho das próximas administrações, ao passo que uma instalação malfeita, levará o condomínio por um caminho que dificilmente poderá ser consertado no futuro.
- e) No caso do Edifício Lyon, uma das muitas instalações que tive o prazer de realizar na Barra da Tijuca, foi possível organizar os serviços da administração do condomínio desde a informatização dos processos administrativos, passando pela criação de um sistema de arquivo produtivo e eficaz, a instalação de uma CPA de Telefonia, e a implementação de diversos serviços oferecidos aos condôminos na área de lazer e esportes, como saunas seca e a vapor, piscinas, ginástica e musculação, serviços de bar/restaurante e área para churrascos e confraternização entre outras facilidades, que deram origem a uma matéria das repórteres Ilse Scamparini e Fátima Bernardes, exibida numa edição do Fantástico em 1992.

Cordialmente,



Paulo Mauricio Wanderley
Administrador