

## O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

### Vantagens e desvantagens na terceirização de funcionários de condomínios

A terceirização de mão-de-obra nada mais é do que a transferência do controle e da responsabilidade do quadro funcional necessário para o bom andamento do condomínio.

Contrata-se um serviço, que será efetivado pela empresa escolhida. Há uma relação comercial entre condomínio e prestadora, e desta forma deve ser encarada, especialmente no que se refere ao trato para com os empregados.

Por outro lado, a contratação direta nada mais é do que a manutenção do quadro funcional pelo próprio condomínio.

Na contratação direta, o condomínio terá de empregar, apesar de não possuir papel social de gerar postos de trabalho, já que seu fim não é diretamente gerar lucro. Logo, optando por tal modalidade atrairá para si funções e obrigações que requerem máximo cuidado e atenção, para as quais seus dirigentes podem não deter habilidade ou disponibilidade, criando sérios problemas.

Desta forma, a contratação direta traz ao condomínio

uma série de implicações, que mesmo controladas pela

administradora, dependem da participação efetiva de seus dirigentes, especialmente no que se refere à troca, aumento de salário por merecimento, advertências, controle de horário entre outras cautelas cabíveis a qualquer empregador.

Por outro lado, a contratação direta oferece ao condomínio a disponibilidade de optar e escolher seus próprios empregados, manejando-os a seu entendimento, criando desta forma uma relação diferenciada para com os mesmos, além do próprio controle dos trabalhos que deve ser efetivado diretamente pelo síndico e seu conselho.

Todavia, não se pode esquecer que da mesma forma que conduz o trabalho, o condomínio também, em caso de necessidade, demite, e, por conseguinte arca com verbas para tal finalidade, logo outro cuidado deve ser tomado, qual seja, a verificação de recursos para a rescisão de um contrato de trabalho, sendo certo que nem sempre a demissão dependerá exclusivamente da vontade dos condôminos, mas certamente da disponibilidade financeira, sem se falar no risco de uma demanda trabalhista.

Por outro lado, a terceirização se mostra como modalidade bastante adequada à gestão condominial, visto que através dela, se estará

contratando uma empresa especializada naquilo que faz, ou seja, controle e prestação de mão de obra, desde que adotadas certas cautelas.

Na terceirização, a preocupação maior do condomínio deve ser com a escolha da empresa prestadora do serviço, a qual deve atestar sua experiência de mercado, idoneidade financeira e principalmente sua gestão, bem como forma de solução de impasses para com os empregados.

Outro ponto que merece destaque reside no fato de que por existirem diversas empresas que prestam o serviço de terceirização, o condomínio deve exigir das pretendentes opções de pacotes com preços baixos e alto número de benefícios, tais como câmeras de segurança, cerca elétrica, botão de pânico, linha telefônica, rádios de comunicação, entre outros, sem qualquer custo adicional.

Além disso, com a terceirização a preocupação do condomínio se restringe ao pagamento da fatura, e, por conseguinte, a exigência de um trabalho de excelência, com a troca de profissionais e demais atos, que se façam necessários para ampla satisfação dos condôminos.

*\*Matéria assinada pelo Dr. Fabiano Zavarella, advogado especializado em Direito do Trabalho e Processual do Trabalho pela PUC-SP e MBA em Direito Empresarial com Extensão para Docência ao Ensino Superior*

pela FGV-SP.

**BOA SEMANA!!**