

INFORME NACIONAL

ANO III - Nº 113 – www.admnacional.com.br

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

Síndico: o que esperar?

Estar síndico apesar da aparente simplicidade surpreende pela quantidade de tarefas, visíveis apenas quando assume o cargo. O isolamento é freqüente e as conseqüências dependem do resultado decorrente da sua eleição. Comumente são três os tipos de processos eleitorais: candidatura de consenso; candidaturas oriundas de disputas internas; candidatura espontânea.

Uma candidatura de consenso leva vantagem na estabilidade necessária a qualquer gestão. Disputas internas, sem um elevado nível de debate, resultam em conflitos pós-eleitorais e, o pior dos quadros, candidatura sem nenhum critério de discussão entre os moradores: o famoso "pára-quadista", sendo praticamente impossível prever o futuro desta modalidade de gestão.

Independente dos processos no final quase sempre o síndico acaba mesmo é sozinho. Raramente encontra colaboradores assíduos e gradualmente distancia-se do restante da comunidade.

Conflitos de todos os lados, ocasionados por brigas de vizinhos, falta de dinheiro, inadimplência e uma vasta legislação a ser cumprida, tornam o cargo conflituoso e de alto risco, afastando cada vez mais os condôminos. Isto tem favorecido o surgimento do "síndico profissional", contratado para comparecer no condomínio uma ou duas vezes por semana, a um custo que nem todos podem ou querem pagar, sem entrar ainda na questão dos critérios de contratação, vital nesta modalidade profissional.

Outro dado importante: enquanto os demais cargos eletivos (vereadores, deputados entre outros) afastam o eleito da comunidade, o síndico, pelo

contrário, fica frente a frente com os eleitores. Existem vizinhos que não tem o menor escrúpulo em praticar ofensas pessoais, chegando ao absurdo de agressões físicas.

Quer fazer um teste? Basta aplicar o Regimento Interno, votado pelos próprios moradores. É raro encontrar um condômino que admita seu erro, e ainda classifica o síndico como intransigente. De imediato, podemos dizer que existe aí um elemento cultural, basta ler a pesquisa realizada medindo o comportamento das pessoas no trânsito de São Paulo: não existe culpados nos acidentes ou brigas, a culpa é sempre do outro motorista.

Todos estes fatores colocam o síndico no "olho do furacão".

O quer fazer?

Em primeiro lugar, cabe ao conjunto dos condôminos que se constituem como vanguarda construir soluções que incentivem a participação direta na gestão do seu condomínio, observando a Convenção, Regimento Interno, a vasta legislação em vigor e, principalmente as relações sociais inerentes à vida em condomínio.

Em segundo, ter clareza da necessidade de profissionalizar a gestão condominial, definindo o perfil para o cargo de síndico, dos funcionários e, principalmente da administradora, que deverá auxiliar em mais de 120 tarefas burocráticas necessárias aos condomínios. além de revistas mensais, servindo de guia aos síndicos e condôminos.

Em terceiro, aplicado os critérios anteriores, acompanhar efetivamente a gestão do condomínio. Como sugestão, indicamos: examinar o resumo da prestação de contas, tirando suas eventuais dúvidas com os conselheiros eleitos e, participar das assembléias, principalmente das anuais de prestação de contas.

Outro alerta importante: procure dicas e instruções diversas em sites como o Sindiconet; feiras, como a Expo Sindico e cursos voltados ao setor imobiliário.

Em quarto, os condôminos devem dedicar uma parte do seu tempo ao condomínio, apoiando ou criticando construtivamente o síndico e a administradora, caso contrário, poderá ver seu patrimônio desvalorizado ou até dilapidado e, o que é pior: pagar a conta.

*****DICAS*****

Quando o mandato do síndico é interrompido abruptamente (ex.: renúncia, morte, destituição), existirá a figura do mandato tampão ou complementar?

O prazo do mandato do síndico será sempre o estipulado na Convenção do Condomínio, que por sua vez deve respeitar o limite máximo de 2 (dois) anos, por força do art. 1.347 do novo Código Civil. A estipulação de mandato tampão ou complementar depende de expressa previsão e aquiescência da Convenção do Condomínio. Se esta for omissa, a medida (mandato complementar) não poderá ser adotada. Vale lembrar que a alteração do prazo de mandato do síndico depende de regular modificação da Convenção do Condomínio, isto é, realização de assembléia, especialmente convocada, em que se obtenha a aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos (art. 1.351 do novo Código Civil).

49 - O síndico é obrigado a dar cópia da Convenção do Condomínio aos condôminos ou ocupantes?

Não. Obrigatoriedade não existe já que a Convenção do Condomínio é documento público e por conta disto, seu acesso é franqueado a todos. Melhor explicando, sendo compulsório o registro da Convenção do Condomínio no Registro Imobiliário (art. 1.333, parágrafo único, do novo Código Civil e art. 167, I, 17, da Lei nº 6.015/73), não será obrigatório o fornecimento, pelo síndico, de cópia da mesma aos condôminos ou ocupantes. Porém, ainda que não haja obrigatoriedade, é conveniente que seja dada uma cópia integral da Convenção a cada um dos condôminos, incentivando o pleno conhecimento do seu teor por todos.

BOA SEMANA!!