

## Economia

## CONDOMÍNIOS

## Investigados por cobrança de propina

O pagamento a fornecedores que prestam serviços de manutenção a condomínios pode ser uma fonte para o recebimento de propina por parte de síndicos e é mais comum do que se pensa, segundo especialistas do setor imobiliário.

Pode ocorrer da seguinte maneira: o prestador realiza um serviço por um valor, mas o síndico pede para que na nota conste outro preço, geralmente maior do que o que seria efetivamente pago.

“Não deveria acontecer, mas a gente vê muito isso”, afirmou o diretor da MGM Administradora, Glauco Marinho, que está há 23 anos no mercado.

Para ele, não há como prevenir que isso aconteça, mas é dever do conselho do condomínio fiscalizar todos os atos do síndico.

“Se o conselho fiscal perceber, por exemplo, que o síndico só contrata o mesmo fornecedor é um indicativo de atenção. Os conselheiros devem ficar atentos”, ressaltou Marinho.

É preciso também, segundo ele,

ter o cuidado de sempre pedir três orçamentos de um serviço para evitar esse tipo de prática.

Por isso, o vice-presidente do Sindicato Patronal de Condomínios e Empresas Administradoras de Condomínios do Espírito Santo (Sipces), Gedaias Freire da Costa, destacou a importância de que as convenções condominiais contenham cláusulas que determinem que os síndicos eleitos sejam “ficha limpa.”

“Em todas as propostas de alteração em convenções que fiz, e já foram mais de 300, um dos requisitos para que seja eleito é que o síndico apresente certidões negativas de ações Judiciais na área criminal e que não tenha ações contra o condomínio”, relatou Costa.

Ele acrescentou que candidatos a síndico com o nome no Serasa ou no SPC ou, ainda, registro no Cadastro Informativo de créditos não quitados do setor público federal (Cadin) não deveriam ser eleitos. “O síndico tem que dizer para os condôminos que é altamente responsável”, disse o vice-presidente.



JUÍZA TRÍCIA NAVARRO alerta para que os condôminos analisem todos os valores e questionem se houver dúvidas

## TRANSPARÊNCIA

A juíza da 4ª Vara Cível da Serra, Trícia Navarro, ressaltou que deve haver sempre transparência tanto da parte da administradora con-

tratada, quando for o caso, quanto do síndico eleito. E os moradores não ficam de fora das responsabilidades.

“São os condôminos que pagam

as contas, então a dica é não ter preguiça de analisar todos os valores e questionar caso surjam dúvidas. Isso reduz chances de fraudes”, explicou a juíza.

## Divergências sobre a conta

O acesso dos síndicos à conta bancária do condomínio e ao dinheiro é um assunto polêmico.

Alguns especialistas defendem que o síndico sempre movimenta a conta e assine cheques na presença de um membro do conselho fiscal. Outros acreditam que, se ele foi eleito, deve receber um voto de confiança.

O diretor da MGM Administradora, Glauco Marinho, explicou que quando o condomínio tem a assessoria de uma administradora, geralmente, a empresa tem apenas um senha para verificar extrato e saldo. “Recomendamos que isso seja dividido entre síndico e conselheiro para que não fique só uma pessoa movimentando a conta.”

Já o vice-presidente do Sindicato Patronal de Condomínios e Empresas Administradoras de Condomínios do Espírito Santo (Sipces), Gedaias Freire da Costa, acredita que a função do conselho



CHEQUE: supervisão de conselheiro

fiscal é apenas fiscalizar. “Se o síndico foi eleito tem que confiar, lógico que fiscalizando suas ações”, frisou Costa.

O advogado Edson Venturatto tem opinião semelhante. “O síndico tem o direito de possuir o acesso à conta do banco, mas suas ações devem ser supervisionadas pelo conselho fiscal”, disse.

## ENTENDA

## Boa conduta e recibos

## Exigências

- > É RECOMENDÁVEL que o síndico tenha o apoio de uma administradora de condomínios.
- > HOJE EM DIA, OS CONDOMÍNIOS têm obrigações fiscais e tributárias, pessoas sem conhecimento técnico podem trazer problemas.
- > A EMPRESA PODE EXIGIR do síndico que tenha boa conduta, que não compre mercadoria sem recibo, que recolha os impostos devidos e que faça um planejamento anual dos gastos.

## Senhas

- > O SÍNDICO TEM a autonomia de pos-

suir a senha do banco. Entretanto, os conselheiros têm a função de fiscalizar esse acesso.

- > A ADMINISTRADORA geralmente tem apenas um senha para verificar extrato e saldo e verificar a inadimplência dos moradores. Não é possível realizar movimentações.
- > A RECOMENDAÇÃO É QUE a responsabilidade pelo acesso à conta seja dividida entre síndico e conselheiro. Mas há especialistas que acreditam que apenas o síndico deve movimentar a conta, já que foi eleito e deve ter a confiança dos moradores.

Fonte: Especialistas consultados.

## Trabalho conjunto com empresa

Para especialistas da área do Direito Imobiliário, o ideal é que o condomínio contrate um síndico que seja morador e que trabalhe em conjunto com uma empresa terceirizada.

Isso porque os condôminos normalmente têm uma relação mais próxima com o síndico que é morador e ele pode resolver assuntos com mais agilidade e tomar decisões mais eficientes e que estejam de acordo com a realidade do local, segundo a advogada de Direito Imobiliário Bruna Lyra Duque.

Já a empresa terceirizada fica com responsabilidades mais burocráticas, como apresentação de orçamentos, notificações e contratação de funcionários.

A advogada garante que esse trabalho em conjunto diminui a possibilidade de fraudes e facilita o trabalho do síndico.

Bruna acrescenta ainda que essa

forma de organização evita possíveis desentendimentos. “Vejo que alguns moradores confundem a relação do síndico como morador e como funcionário do prédio. Como ele não pode ser flexível nas regras, acaba sendo mal visto e a empresa pode amenizar eventuais problemas”.

O advogado especialista em assessoria Jurídica de condomínios Edson Venturatto percebe que 85% dos condomínios de Vitória e Vila Velha têm síndicos e empresas terceirizadas. E esse número só vem aumentando. Mas ele ressalta que a palavra final sempre será do síndico.

“A empresa é apenas uma prestadora de serviço e cumpre as decisões do condomínio. Por isso é tão importante que os moradores tenham uma boa relação com a equipe eleita e que os conselheiros cumpram com seu dever que é de

supervisionar o trabalho do síndico”, disse ele.

## REMUNERAÇÃO

Já sobre a remuneração do síndico, Venturatto explica que o assunto não está previsto no Código Civil e nem na convenção de condomínio. Cada prédio decide se vai remunerar e o valor.

“Normalmente o síndico ganha um salário mínimo ou é isento da taxa de condomínio, variando de acordo com o número de apartamentos”, contou.

## SAIBA MAIS

## Prós e contras

## SÍNDICO MORADOR

- > CONTRATAR um síndico que seja morador pode significar uma aproximação com os condôminos na solução de problemas.
- > O SÍNDICO conhece as reais necessidades e urgências do condomínio e consegue resolver com mais agilidade e menos burocracia pequenos problemas.
- > ALGUNS MORADORES não se sentem à vontade de reclamar com síndicos, por ser também um morador.

## SÍNDICO PROFISSIONAL OU ADMINISTRADORA

- > A RELAÇÃO do síndico com os moradores pode ficar abalada com desentendimentos. A relação com a empresa é mais impessoal, o que pode ajudar.
- > Síndicos profissionais e administradoras têm assessoria de advogados e pessoas especialistas na área imobiliária.
- > OS VALORES cobrados podem ser mais altos.

Fonte: Especialistas consultados



BRUNA DUQUE: síndico morador pode resolver problemas mais rápido