

## Economia

## SUPERSÍNDICOS

# Eles comandam 533 prédios

Supersíndicos cuidam de interesses coletivos de condomínios, atendendo a 28 mil famílias em toda a Grande Vitória

Débora Pedroza

**A** mados por uns, em alguns momentos odiados por outros e, no final, respeitados por todos. Assim é a figura dos supersíndicos, que comandam 533 prédios e cuidam dos interesses coletivos de condomínios, promovendo a harmonia entre 28 mil famílias na Grande Vitória.

Esse é o caso do proprietário da Cecad Administração Condominial, Claudionor Brandão. Há 27 anos na área, ele cuida de 150 prédios, com 8 mil famílias, nas cidades de Vila Velha, Vitória, Cariacica e Serra.

Para ele, o maior desafio nessa função é manter uma convivência harmoniosa entre os moradores, principalmente no que diz respeito ao uso das áreas comuns.

“Minha missão diária é fazer o condômino se sentir bem no local onde mora ou trabalha, mas, para isso, é preciso fazer com que ele cumpra as regras”, disse.

Quem também vive esse desafio é o diretor da Marco Condominial, Marco Aurélio Ferreira Nery. Ele tem o objetivo de atender aos anseios das cerca de 10 mil famílias, nos 143 prédios que administra.

Entre os principais problemas que devem ser administrados diariamente pela falta de cumprimen-



THIAGO COUTINHO/AT

**CLAUDIONOR Brandão, Marco Aurélio Nery, Patrícia Broetto Sperandio e Aderbal de Oliveira Valério disseram que o maior desafio na função de síndico ou administrador é manter a convivência harmoniosa entre os moradores**

to de regras estabelecidas está a convivência com animal de estimação, disse ele. Barulhos feitos dentro dos apartamentos, principalmente os provocados por salto alto e músicas em festas, também são exemplos.

Já para o dono da AC Administração de Condomínios, Aderbal de Oliveira Valério, que cuida de 90 condomínios, os moradores estão mais conhecedores dos direitos que têm, mas há casos em que querem levar vantagens nas situações.

Para a diretora do grupo Con-

finança Gestão de Condomínio, Patrícia Broetto Sperandio, o trabalho realizado nos 150 prédios em que atua vai além da simples administração. “Estamos aqui para cuidar do bem-estar das famílias e, para isso, temos de ser um pouco de tudo, inclusive conselheiros.

Todas as regras, direitos e deveres dos moradores, condôminos e atribuições dos síndicos devem constar na Convenção do Condomínio. Sendo que ela é baseada tanto no Código Civil, artigos 1.314 a 1.358, quanto na Lei do Condomínio, número 4.591 de 1964.

## Qualificações para o cargo

ANTONIO COSME - 27/07/2015

“O síndico tem de ser uma pessoa que tenha muito bom senso, seja conhecedor de regras, de legislação trabalhista, contabilidade, que não cometa crimes contra a natureza, que saiba lidar bem com pessoas e que não se sinta dono do condomínio em que atua”.

Segundo o presidente do Sindicato Patronal de Condomínios Residenciais, Comerciais e Mistos do Estado (Sipces), Cyro Bach Monteiro, o síndico tem sempre que pensar no coletivo e, por isso, utilizar de bom senso.

“Essas são as características principais de um síndico. Ele deve estar ciente de que não é dono do condomínio e que está submetido às



**CYRO** Bach Monteiro: bom senso

limitações da convenção, além do conselho consultivo que deve auxiliá-lo e fiscalizá-lo. Ele não pode nunca tomar decisões isoladas”.

## CASOS VIVENCIADOS POR SÍNDICOS

### Surra do marido

O uso excessivo de drogas fez um homem espancar a mulher nas dependências de um prédio em Vitória. Para salvá-la das agressões, o síndico acionou a polícia. Por meio de ação judicial, o inquilino foi retirado do prédio.



### Sexo ardente

Nem sempre o sexo realizado entre um casal fica apenas dentro das quatro paredes. Foram exatamente os excessos e a gritaria durante o ato de amor que levaram os vizinhos a chamarem o síndico de madrugada para que ele controlasse os ânimos dos moradores.

### Conselheiro

Em um prédio na capital, um casal brigava constantemente e quebrava tudo em casa. Para apartar a briga, o síndico chamou a polícia e ficou por três horas aconselhando o casal para fazer as pazes e resolver o problema.

### Excesso de gatos

O amor de uma moradora por animais é tanto que ela cria 18 gatos dentro de um apartamento num condomínio na Enseada do Suá, em Vitória. Mas os felinos não estão agradando os moradores.

Por isso, o síndico foi acionado e briga, há dois meses, para tirar os 18 gatos do local.

### Surra na mãe

Por diversas vezes, moradores acionaram um síndico de madrugada para denunciar o filho que espancava a mãe. Para salvar a mulher, o síndico acionou a polícia, mas ela, para defender o filho, desmentia a acusação.

### Xingamento

Um síndico foi xingado e agredido por um condômino, que não concordava em reformar o prédio. Ele, que estava propondo a reforma, foi recebido com agressões verbais e cadeiradas pelo morador que era contra a obra. O que seria uma assembleia se transformou em um ringue. A reunião foi interrompida.

### Armário destruído

A infiltração provocada pela instalação de uma banheira de hidromassagem destruiu os armários do quarto de um morador. A intervenção do síndico fez com que o responsável arcaasse com o prejuízo, evitando ação na Justiça.

### Garota de programa

Os moradores de um condomínio em Vitória se juntaram e pediram ajuda ao síndico para expulsar uma garota de programa que mora no prédio. Segundo o síndico, os condôminos alegam insegurança por conta do entra e sai de pessoas, além de se sentirem ofendidos com a situação.

## DIREITOS E DEVERES DO SÍNDICO

### Responsabilidades

#### Deveres

- > O SÍNDICO tem várias responsabilidades como civil, criminal, trabalhista, tributária e ambiental.
- > CASO deixe de cumprir as tarefas ou administre de forma a causar danos ao condomínio, poderá ser acionado por qualquer condômino a responder civil ou criminalmente em juízo.

#### Direitos

- > A CONVENÇÃO do condomínio não pode determinar que o síndico fique de plantão 24 horas, ininterruptas, pois isso fere a dignidade da pessoa humana.
- > POR ISSO, o síndico não deverá ser acionado durante a madrugada, exceto, em casos de extrema urgência.

## O QUE DIZ A LEI

### Código Civil - Art. 1.348

- > **COMPETE** ao síndico:
- > **I - CONVOCAR** a assembleia.
- > **II - REPRESENTAR** ativa e passivamente o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns.
- > **III - DAR IMEDIATO** conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio.
- > **IV - CUMPRIR** e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as de-

- terminações das assembleias.
- > **V - DILIGENCIAR** a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos possuidores.
- > **VI - ELABORAR** o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano.
- > **VII - COBRAR** dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas.
- > **VIII - PRESTAR** contas à assembleia, anualmente e quando exigidas.
- > **IX - REALIZAR** o seguro da edificação.