



SENADO FEDERAL
SECRETARIA-GERAL DA MESA
SECRETARIA DE REGISTRO E REDAÇÃO PARLAMENTAR
1ª SESSÃO LEGISLATIVA ORDINÁRIA DA
56ª LEGISLATURA

Em: 2 de dezembro de 2019
(segunda-feira)

Às 10 horas e 30 minutos
235ª Sessão Especial

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - Declaro aberta a sessão.

Sob a proteção de Deus, iniciamos nossos trabalhos.

A presente sessão especial é destinada a comemorar o Dia do Síndico, nos termos do Requerimento nº 1.008, de 2019, do Senador Izalci Lucas e outros.

Convido para compor a Mesa o Sr. Paulo Melo, Presidente da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais. (*Palmas.*)

Convido também o Sr. Ricardo Karpat, criador do Síndico 5 Estrelas. (*Palmas.*)

Convido a Sra. Tainá Matos Fernandes, síndica profissional. (*Palmas.*)

Convido também a Sra. Lúcia Helena de Souza Lima Caiafa, síndica orgânica e Presidente da Abrassp Mulher Distrito Federal. (*Palmas.*)

Convido também o Hoto Spiridião do Rego Barros, líder do grupo Síndicos de Águas Claras. (*Palmas.*)

Convido também o Sr. Rodrigo Pontes, Vice-Presidente da Abrassp. (*Palmas.*)

Convido a todos para, em posição de respeito, acompanharmos o Hino Nacional, que será executado pelo dueto da Banda do Corpo de Bombeiros do Distrito Federal.

(Procede-se à execução do Hino Nacional.)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - Convido a Sra. Nyedja Gennari para contar a história do síndico.

A SRA. NYEDJA GENNARI - (Interpretação narrativa.) Senhoras e senhores, bom dia.

As histórias marcam, inspiram, emocionam, divertem, são inventadas ou reais. Por isso, nesta manhã, eu convido cada um de vocês a uma viagem, uma viagem por uma história real e inspiradora. Então, apertem os cintos da imaginação ou soltem, se preferirem, e viajem comigo pela história do surgimento do síndico.

O problema da propriedade em comum é bastante antigo. Na Roma da Idade Média, já se encontrava uma experiência de construção de casas em comum, semelhante ao condomínio de nossos dias. Um senso prático e utilitário do povo romano e a dificuldade, na época, em adquirir moradias completamente independentes em suas comunidades, que não dispunham

de grandes espaços para as construções, fizeram com que se construíssem casas em comum, ou seja, um sistema de propriedade semelhante aos condomínios de nossos dias, porém, numa configuração diferente da dos dias de hoje.

Na cidade de Grenoble, na França, em 1720, a ideia de construir pequenos edifícios para acomodar várias famílias em cada um, foi usada para abrigar cerca de 8 mil moradores que perderam as casas em um incêndio. Na época, a corte encomendou um projeto ao seu arquiteto, que, no intuito de economizar tempo e dinheiro, desenhou a cidade com as ruas bem amplas e os espaços reservados às moradias bem reduzidos. As pessoas se agruparam em comunidades de três ou quatro famílias, em grandes casas, parecidas com os nossos prédios atuais, divididos por andares e cômodos. Como a experiência deu certo, esse tipo de moradia foi evoluindo com o passar dos anos. A modernidade acabaria acrescentando muitos complexos problemas à questão de moradia, dentre os quais o da crise habitacional é um dos mais graves. Em tempos recentes, a humanidade viveu os períodos das grandes guerras, do abandono do campo, da explosão demográfica, da formação dos grandes centros urbanos e do grande anseio do cidadão pela casa própria. A rapidez do desenvolvimento urbano, que acarretou a redução de espaços, fez com que muitas famílias passassem a viver em condomínios. Outro fato que levou as famílias a se isolarem em áreas mais fechadas e protegidas é o aumento da violência.

Para se ter uma ideia, 5 milhões de pessoas vivem em cerca de 30 mil condomínios verticais existentes somente na área metropolitana de São Paulo. Esse tipo de propriedade oferece vantagens e desvantagens. Do lado positivo, a economia resultante de um melhor aproveitamento do espaço, com mais confortos e facilidades. Por outro lado, o lado negativo: uma certa perda da privacidade; a convivência nem sempre natural entre os vizinhos e problemas decorrentes da má elaboração de convenções e regulamentos internos.

Para tudo isso, fez-se necessário alguém para administrar, cuidar e zelar: o síndico. Ser síndico é administrar conflitos, é defender o interesse da coletividade, é promover a harmonia, e principalmente, garantir a integridade física da edificação. Nesse entendimento é que queremos, nesta data, nesta manhã, homenagear aqueles que, com responsabilidade, espontaneidade e principalmente dedicação, exercem esse cargo que é, ao mesmo tempo, ingrato e muito gratificante, pois ser síndico, além de tudo já contado para vocês, é ser um pouco de padre, psicólogo e policial; e quando falhar nos três, é ser taxativamente um juiz de última instância. A todos vocês, síndicos do Distrito Federal, esta singela homenagem do Senador Izalci Lucas e de toda sua equipe.

Eu sou Nyedja Gennari, contadora de histórias. (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - Quero registrar aqui a presença da administradora do Parque das Brisas, Águas Claras, Sra. Mira de Oliveira; do síndico profissional, Sr. Amarildo de Jesus Costa Mota; do também síndico profissional, Sr. Guillermo Santana Enriquez; do Sr. Pedro Silveira dos Santos; da síndica do Vila Grande, Águas Claras, Sra. Helen Bandeira; da síndica do Bloco F da 212, Asa Norte, Sra. Zeila Lemos Mascarenhas; do síndico do Residencial Globo, Taguatinga, Sr. Luiz Antonio da Silva; da síndica do Ville Plus, Samambaia, Sra. Karina Garcia; da síndica do Bloco A da 312, Sra. Rose Ramos; do síndico do Granville, Sobradinho, Sr. Eliezer de Souza Cruz; do síndico do Condomínio Araucária, Vicente Pires, Sr. Edvan Oliveira; da Conselheira Fiscal do Condomínio Sena, Taguatinga, Sra. Daniela Mota; da sócia-proprietária da Seven Stars Administradora e síndica do Ceilândia Center, Sra. Sônia Vieira; do sócio-diretor da Soluções Condominiais Petra, Sr. Raphael Rios; do Diretor da ASC Condomínios, Sr. Érico de Souza Júnior; do síndico e sócio da Adplan Administradora e Planejamento de Condomínios, Sudoeste, Sr. Yuri Gagarin de Matos Lima; do síndico do Via Viena, Sudoeste, Sr. Rosivan Dias Oliveira; do síndico do Residencial Nova Esperança, Vicente Pires, Sr. Evandro de Mota França; do síndico do Via Paradiso, Águas Claras, Sr. José Adriano; do administrador da Exata Contabilidade de Condomínios, Sr. Thyago Ferreira.

Quero, de uma forma especial, cumprimentar aqui o Paulo Melo, que é o nosso Presidente da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais. Quero cumprimentar também o Ricardo Karpát, criado do Síndico 5 Estrelas; a Sra. Tainá Matos Fernandes, que é a nossa síndica profissional; a Sra. Lúcia Helena de Souza Caiafa, síndica orgânica e Presidente da Abrassp Mulher, DF; o Sr. Hoto Spiridião do Rego Barros, líder do Grupo Síndicos de Águas Claras; e também o Sr. Rodrigo Pontes, Vice-Presidente da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais.

Quero cumprimentar todos os síndicos, convidados.

Estamos aqui hoje para celebrar o Dia do Síndico. Hoje, esta Casa de Leis tem a honra de recebê-los e homenageá-los. São homens e mulheres que ouvem, se importam e trabalham pela comunidade em que vivem.

Como bem conta a Nyedja Gennari, essa história vem de longe, mas, só há pouco tempo, o papel do síndico na organização dos prédios comerciais, residenciais e nos condomínios de casas passou a ser reconhecido pela população.

O Diretor da Gábor RH, Ricardo Karpat, conta em um artigo sua apreensão ao ser convidado para dar uma palestra em um evento aqui na Capital, cujo tema era "O Dilema da Difícil Execução de Dupla Função de Mediador de Conflitos e de Executor das Prioridades Administrativas do Síndico Profissional".

Ele conta que, por uma dúzia de vezes, abriu e fechou o computador e não conseguia achar uma linha de raciocínio para sua palestra, em razão da palavra "dilema". A palavra sempre nos remete a dois caminhos opostos e, no caso específico, o que nos vem à mente é: seria o síndico um mediador de conflitos ou um executor de tarefas? Para ele, as duas coisas.

Daí resolveu consultar a palavra "dilema" no dicionário e achou a seguinte definição: dilema é "raciocínio que parte de premissas contraditórias e mutuamente excludentes, mas que, paradoxalmente, terminam por fundamentar uma mesma conclusão".

Assim Karpat chegou ao desfecho de que, por mais que pareçam excludentes, as duas opções do dilema são viáveis juntas e fundamentam a conclusão de "fazer o certo, do jeito certo".

Pois é, senhoras e senhores, o trabalho é difícil, é árduo e demanda mais do que administrar, demanda também liderar. São tarefas que vão desde obras estruturais até a solução de conflitos entre os condôminos. É preciso ter, acima de tudo, paciência e sabedoria. E isso os senhores e senhoras que assumem essa responsabilidade certamente têm.

O papel do síndico, suas tarefas e responsabilidades não vou listá-las, pois os nossos representantes aqui presentes vão falar de todas com mais propriedade, bem como dos contratos vigentes e do debate sobre a regulamentação da profissão.

Todos nós já tivemos uma ou outra rusga com um dos nossos síndicos e, digo, sem medo de errar que, na maioria das vezes fomos injustos.

Por isso, a resolução de conflitos requer sabedoria e, por essa razão, vocês, nossos síndicos, são eleitos e alçados a esse cargo.

Ao preparar esse pronunciamento, lembrei-me de uma lenda cherokee que li certa vez e que se chama conflito entre dois lobos. Um velho cherokee que dava lições de vida aos seus netos disse-lhes: "Está se travando uma luta dentro de mim. Luta terrível, entre dois lobos. Um é o medo, a cólera, a inveja, a tristeza, o remorso, a arrogância, a autopiedade, a culpa, o ressentimento, a inferioridade e a mentira. O outro é a paz, a esperança, o amor, a alegria, a delicadeza, a benevolência, a amizade, a empatia, a generosidade, a verdade, a compaixão e a fé. A mesma luta está se travando dentro de vocês e de todas as outras pessoas." As crianças puseram-se a refletir sobre o assunto e uma delas perguntou ao avô: "Qual dos lobos vencerá?" O ancião respondeu: "Aquele que for alimentado."

Senhoras e senhores, aqui nessa sessão homenageamos vocês, que se dedicam pacientemente a fazer o melhor para as suas comunidades, sempre alimentados pela paz, a esperança, a benevolência, a amizade, a empatia, a generosidade, a verdade, a compaixão e a fé.

A todos vocês agradecemos pela presença e parabenizamos pelo importante trabalho que realizam.

Muito obrigado. *(Palmas.)*

Senhoras e senhores, neste momento desta sessão especial, temos a honra de homenagear alguns síndicos, e, em nome deles, celebrar todos os síndicos do Brasil.

Chamo aqui, nesta tribuna, para receber nossa humilde e sincera homenagem, Rodrigo Torres Pontes, síndico da SQB. *(Palmas.)*

(Procede-se à entrega de certificado.)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - Chamo também a Flavianne Barreto e Silva dos Santos. *(Palmas.)*

(Procede-se à entrega de certificado.)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - Convido também Karina Garcia Nápoles Neves Ribeiro, síndica em Samambaia. *(Palmas.)*

(Procede-se à entrega de certificado.)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - Convido também Guanaira Cremonese, síndica profissional. *(Palmas.)*

(Procede-se à entrega de certificado.)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - Guillermo Santana Enriquez, também síndico profissional. (*Palmas.*)

(Procede-se à entrega de certificado.)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - Leonardo Valverde, também síndico profissional. (*Palmas.*)

(Procede-se à entrega de certificado.)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - Convido também o Fabiano dos Santos Silva. (*Palmas.*)

(Procede-se à entrega de certificado.)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - José Adriano Carvalho de Lima. (*Palmas.*)

(Procede-se à entrega de certificado.)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - E também Paulo Roberto Melo. (*Pausa.*)

(Procede-se à entrega de certificado.)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - Quero ainda registrar a presença do Presidente do Conseg (Conselho Comunitário de Segurança) aqui do DF; do Prefeito da Superquadra Norte 309, Sr. Alcino Marçal Almeida; do Diretor da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais do Brasil, Sr. Marco Antonio; do síndico do Residencial Mont Blanc, Águas Claras, Sr. Carlos Mendonça; do síndico do Stilo Club Águas Claras, Lucas Daniel Borges; síndica do Condomínio Edifício Athenas, Sudoeste, do Doani Castro; síndica do Condomínio Edifício Peônia, Valparaíso de Goiás, Ana Rosa Alves Cavalcante e síndico do Prime Residência Médica Taguatinga, Sr. Roberto Naves.

Concedo já a palavra ao Sr. Rodrigo Torres Pontes.

O SR. RODRIGO TORRES PONTES (Para discursar.) - Bom dia a todos. Bom dia, Presidente, Senador Izalci Lucas, Presidente da Abrassp, Paulo Melo, e todos os integrantes da Mesa, todos vocês.

Eu gostaria de registrar nesta minha fala que eu, como síndico há dez anos - Superquadra Brasília, um prédio no Guará, são 15 prédios, é um *residence club* -, eu vejo que a gente sempre procura uma definição para o que é ser síndico. O que seria ser síndico? Seria apenas um mediador de conflitos, um responsável civil e criminal pelo condomínio? Seria um gestor responsável pela parte administrativa, pela parte financeira, pela parte operacional do condomínio? Tudo isso, nessas atribuições, visando sempre celeridade, qualidade, buscando o menor custo para resolver essas questões e atender essas atribuições.

Mas eu gostaria muito aqui de ousar ter outra definição ou, então, pelo menos simplificar essa definição consubstanciada em todas essas atribuições que a gente escuta bem, conhece bem. Temos também que buscar sempre a segurança, a qualidade de vida e o bem-estar de todos os moradores, inclusive da nossa família.

Então, eu vou usar e simplificar, resumir todas essas atribuições, todas essas responsabilidades e deveres numa única palavra: a nossa grande missão é servir.

Muito obrigado.

Um bom dia a todos.

Muito obrigado, Presidente, Senador Izalci Lucas. (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - Convido também para fazer uso da palavra o Sr. Hoto Spiridião do Rego Barros.

O SR. HOTO SPIRIDIANO DO REGO BARROS (Para discursar.) - Bom dia a todos.

Exmo. Sr. Senador Izalci Lucas, em nome de quem cumprimento a Mesa, Sr. Presidente da Abrassp, Paulo Melo, senhores síndicos e demais presentes, com muito orgulho recebi o convite para participar desta homenagem ao Dia do Síndico. Há cinco anos eu convivo com esta classe, acompanhando, participando da luta diária dessas pessoas que abraçaram a

responsabilidade de gerir rotinas administrativas tal qual uma pequena e média empresa, para defender o patrimônio, os direitos e os interesses do condomínio e dos condôminos.

No curso dessa tarefa, o síndico coloca à disposição da comunidade não apenas o seu conhecimento administrativo, mas também, junto com o exercício do cargo, entrega parte do seu tempo de convívio familiar, noites e muitas vezes madrugadas.

No campo patrimonial, o síndico associa também seu CPF à personalidade jurídica do condomínio, tornando-se responsável legal e criminalmente pelo condomínio. Não há como não enaltecer e reconhecer o esforço dessas pessoas que vai além de apenas administrar contas e conflitos, o exercício do cargo exige determinação, perseverança e adesão a uma causa.

A experiência mostra que um bom síndico é aquele que busca melhorias contínuas para seu condomínio, sejam elas em modelos de gestão, equipamentos ou instalações físicas. Para tanto, o síndico, como indivíduo, também precisa estar atualizado e conhecer as diversas opções de produtos e serviços condominiais, trocar experiências entre síndicos pessoalmente e em redes sociais, bem como participar de cursos, feiras e seminários. Tudo isso tira do síndico um pouco mais do seu convívio familiar, mas são elementos fundamentais para que seja exercida uma boa gestão.

Por tudo isso, eu quero, ao comemorar o Dia do Síndico, em primeiro lugar, agradecer às esposas, maridos e filhos dos síndicos que aceitam essa ausência familiar, para que o síndico exerça o seu cargo. Agradeço também ao Presidente da Abrassp, Paulo Melo, que, nesses últimos anos, vem fomentando a formação e qualificação dos síndicos, não só em Brasília mas também, como hoje, expandindo horizontes em todo o Brasil, disseminando conhecimentos e boas práticas de gestão.

Agradeço a esta Casa, em particular ao Senador Izalci Lucas, por abrir espaço a esta homenagem ao síndico, reconhecendo-se, assim, a importância da atividade para a sociedade. Acima de tudo, parabênzo a todos os síndicos, subsíndicos e conselheiros por tudo que fazem em prol das suas comunidades, que todos possam um dia olhar para trás com orgulho e afirmar: "Eu fiz, realizei, deixei um legado aqui. Eu fui síndico deste condomínio."

Parabéns a todos. (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - Convido também a Sra. Lúcia Helena de Souza para fazer o uso da palavra.

A SRA. LÚCIA HELENA DE SOUZA CAIAFA (Para discursar.) - Bom dia a todas e a todos. As nossas saudações e o nosso agradecimento, por esta homenagem, ao Paulo, que sempre vem desenvolvendo, junto aos síndicos, um trabalho maravilhoso.

Duas coisas me chamaram atenção na fala da contadora de histórias: que pode ser ingrato e gratificante. Então, eu queria contar duas estorinhas.

Meu nome é Lúcia, eu sou síndica há 5 anos do condomínio Living Park Sul, que tem 1.152 unidades e em torno de 5 mil pessoas. Eu havia entrado para o condomínio há pouquíssimo tempo, estava tranquila na minha casa, com a minha família, quando o interfone tocou e falaram: "Dona Lúcia, desce aqui, desce aqui agora que o condomínio está pegando fogo!" Eu falei: "Não acredito, acabei de entrar e já vai ter um incêndio no condomínio?" Aí eu saí louca. Lembrei que, pelo elevador, eu não poderia ir, teria de ir pela escada. Desci quatro andares de escada e quase tive um ataque.

Então, foi uma situação muito difícil, que, às vezes você tem que conviver. Cheguei lá embaixo, já imaginando o condomínio em chamas. Não era nada disso. Era briga de vizinhos, que eu tinha que tentar apaziguar e a gente convive com essas situações. E é gratificante, eu encontrei com dois menininhos e um falou comigo assim: "Você é a diretora do condomínio?" Eu falei não. "Não, ela é a presidente." "Olha, o condomínio ficou muito melhor depois que você entrou."

Então, é uma situação gratificante e, assim, a gente vai convivendo, mas é um crescimento muito grande. Eu sou psicóloga e eu falo que foi o lugar onde eu tive maior aprendizado até para trabalhar em consultório. Essa homenagem aqui, Senador, é muito importante, porque, às vezes, o síndico é aquela pessoa que está lá para jogarem as frustrações em cima dela. Então, isso nos fortalece muito.

O nosso muito obrigada e ao Paulo também, que eu aprecio muito o trabalho que ele vem fazendo.

Muito obrigada. (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - Passo a palavra também à senhora Tainá Matos Fernandes.

A SRA. TAINÁ MATOS FERNANDES (Para discursar.) - Bom dia, bom dia a todos, bom dia a esta Casa, à Mesa. Um excelente dia para nós síndicos, profissionais, síndicos orgânicos, conselheiros fiscais, enfim, a todas essas pessoas que se dedicam à comunidade.

Eu não poderia começar sem antes agradecer e dizer que eu estou extremamente honrada e emocionada, até com esta Mesa aqui composta: primeiro, pelo nosso Senador Izalci Lucas. Eu sou uma aluna do cheque-educação, me formei através disso e, então, acompanho desde sempre o trabalho deste grande Senador, dessa grande figura e sei o quanto foi importante na minha vida para estar aqui hoje principalmente. (*Palmas.*)

Bom, pelo meu querido Presidente da Abrassp, Paulo Melo, uma pessoa incrível de uma visão magnífica e que foi - eu acredito que seja - um mentor de todo esse reconhecimento que a gente precisava tanto; pelo meu querido Otto, que é nosso líder, o nosso mestre, foi a pessoa que nos abraçou desde o início como um verdadeiro pai e nos trouxe para dentro de nós, e hoje cada um segue o seu caminho, mas o meu imenso agradecimento e quero dizer que eu sou muito, muito feliz e orgulhosa de ter sido uma discípula, de ser uma discípula; pelo meu querido Rodrigo, como eu estava falando, comentei aqui com ele: eu não sei se você se lembra de mim? Mas tive a oportunidade de conhecer o trabalho dele há um tempo, porque é uma pessoa de referência aqui no Distrito Federal; pelo meu querido Karpat, eu, como tiete ali, falei: vem aqui e entra numa *live*, porque eu o acompanho, vou para São Paulo, vou para Fortaleza, vou para Salvador para participar de palestras... É uma pessoa também militante à nossa causa, ao reconhecimento do síndico e à profissionalização; pela querida Lúcia, que me deixou emocionada, lembrou-me muito, por incrível que pareça, nove anos atrás, quando eu comecei a minha vida de síndica, e esse amor, essa luz que se irradia hoje quando você fala eu desejo muito que permaneça em toda a sua caminhada; e por vocês.

Eu tive muito... Aqui eu consegui reconhecer muitos colegas de caminhada, nove anos atrás, alguns moradores, conselheiros fiscais. E passa um filme na nossa cabeça: o quanto nós já choramos juntos, quanto nós já vibramos juntos.

Então, o que eu posso falar para vocês, eu escrevi um monte de coisa, mas eu vou passar bem por cima, é que é um dia extremamente feliz, a gente realmente esperava há muito tempo. O síndico, há um tempo, era visto como aquela pessoa que é desocupada na vida ou que se aposentou, e, muitas vezes, tinha aquela figura ferrenha de uma bruxa ou de um militar, alguma coisa do tipo. E a gente percebe que houve uma revolução, e essa revolução aconteceu do dia para a noite. Essa revolução acontece com a vontade da sociedade de militar, militar por uma sociedade melhor, mais justa, militar por uma sociedade não de corrupção, mas de bem-estar à população, de honestidade. E a gente percebe que pessoas de várias áreas profissionais - psicólogos, militares, professores, quem é da área da saúde - tomam para si essa paixão pelo lugar onde mora e descobre que é um universo muito maior, é um universo de gestão de pessoas - esse é o nome. E gerir pessoas não é algo fácil, nós sabemos disso. Muitas vezes, não temos esse reconhecimento. Quantas classes reivindicam esse tal reconhecimento? Mas, para a figura do síndico, não só existe a falta de reconhecimento, como existia a questão de uma figura politicamente ruim, como se fosse algo desonesto, como se fosse algo ruim. E isso nós viemos para mudar. Essa mudança de olhar, de visão, de paradigma, aconteceu na nossa geração, aconteceu porque nós estamos aqui batalhando todos os dias para isso, porque nós estamos nos profissionalizando, porque nós estamos buscando reconhecimento, porque nós estamos buscando, dia após dia, superação - e a superação é dentro de cada um de vocês, é dentro de nós, é mostrar que nós somos capazes.

Eu lembro que quando eu entrei nessa jornada de síndico, eu atuava na área de saúde e a minha faculdade, inclusive, era bastante onerosa - por isso, entra a questão do Cheque-Educação -, e quando eu vou para a área de condomínio, eu descubro que é um mundo muito mais rico, que é um mundo em que eu mexo com Economia, com Psicologia, com Engenharia, com Administração, mas acima de tudo foi o meu eu. A cada dia eu me sentia mais impulsionada a continuar, porque as pessoas não acreditavam, porque as pessoas tinham uma visão ruim do síndico. "Ah, é mais um para querer ganhar o dinheiro do pró-labore." E aqueles síndicos que nem pró-labore têm? Mas, nesse caminhar, a gente percebe...

E vamos fazer uma retrospectiva aqui de 2019. Que ano! Ufa! Vida de síndico é "eita" atrás de "ufa" ou alguma coisa assim. É um ano em que a gente viu incêndios, em que a gente viu desmoração e que a gente finaliza com um tremendo desrespeito, desrespeito de uma figura pública, que doeu, que doeu em mim, que não estava ali na pele dele, mas sei o que é isso todos os dias. Quantos de nós sofremos na pele tudo o que vimos na televisão e no jornal?! Repercutiu? Óbvio que sim, porque se tratava de uma figura pública, mas vocês sabem do que eu estou falando. Quantos de nós somos vistos no dia a dia como alguém que tem que resolver o problema, e quem está do outro lado não quer saber se está certo ou se está errado?

O que eu falo para vocês é que é extremamente gratificante saber que há pessoas que estão com essa visão de águia, que estão tendo esse olhar sensível à nossa classe, à nossa categoria, porque nada mais do que justo reconhecer o trabalho de líderes comunitários, de pessoas que, todos os dias, lidam com "n" tipos de personalidades, de culturas diferentes.

O que eu quero falar para vocês, meus colegas, é que a nossa realização pessoal é muito gratificante, mas a realização profissional quando você vê que a mudança começa dentro da sua casa... E, para você mudar um país, para você mudar uma sociedade, você precisa mudar dentro da sua casa. Isso é o nosso trabalho. E nós não estamos mudando a nossa casa? Eu acredito que sim, porque a sociedade hoje olha para a gente com outros olhos. E aqueles que não reconhecem ainda... Está aí a prova, como a gente acabou de ver: a maioria luta por dignidade, por pessoas que sirvam a uma sociedade honestamente. E é por essas pessoas que a gente está aqui todos os dias, passando por cima muitas vezes da família, marido, esposa, filhos, porque a gente veio para este mundo para liderar, porque a gente veio para cá para fazer a diferença. E vocês foram escolhidos pela comunidade de vocês.

Os meus parabéns para todos vocês.

Muito obrigada. (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - Vou convidar também o Anderson Machado, representante aqui da OAB, para falar também uns três minutinhos.

O SR. ANDERSON MACHADO (Para discursar.) - É uma honra poder estar aqui, Senador Izalci, que já muito estimo e conheço há muitos anos; Paulo Melo, uma pessoa também batalhadora nessa área dos síndicos, na parte condominial, cujo trabalho é realmente relevante aqui, no Distrito Federal, e no Brasil afora; e todos os componentes da Mesa.

É uma honra eu poder estar aqui falando, até porque, Senador, meu pai, com o Diretor da Casa, criou a TV Senado anos atrás aqui. Então, é uma alegria poder estar falando deste Plenário.

Pessoal, parabênzo os síndicos - vou ser bem breve - pelo trabalho e empenho de vocês. Junto à OAB, nós temos feito um trabalho com os advogados de reconhecimento da área do direito condominial. Nós temos hoje a Comissão Especial Federal do Direito Condominial. Estão sendo constituídas essas comissões Brasil afora, mostrando a importância não só do trabalho que vocês desenvolvem em condomínios, mas principalmente do trabalho que os advogados estão desenvolvendo nos condomínios. Então, gostaria de parabenizá-los.

Eu tenho dito sempre que o síndico não deve ser um especialista. Eu sempre trabalho isso nos cursos e tenho palestrado isso Brasil afora, dizendo que o síndico deve ser um generalista, porque como disse aqui a síndica profissional Tainá, o síndico tem que ter conhecimento de diversas áreas, dentre elas economia, direito, administração, engenharia. Então, nada melhor do que estar ao lado de profissionais certos e que realmente possam trazer para os senhores um trabalho de muita confiança. As responsabilidades são enormes. Paulo brinca comigo dizendo assim: "doutor, você assusta muito os síndicos quando você fala de responsabilidade civil, criminal..." E eu digo: não são só essas não, Paulo; é previdenciária, trabalhista, tributária, e assim vai.

Então, nós estamos aqui para orientar. É um trabalho árduo. Parabênzo em especial todos os síndicos hoje aqui nesta Casa. Tenho acompanhado de perto o trabalho do Paulo como síndico, e outros, em Águas Claras, no Distrito Federal, Brasil afora, e realmente é uma alegria grande poder estar aqui ao lado e poder prestigiá-los aqui neste dia tão importante.

Parabéns a todos, sucesso e felicidades!

Muito obrigado! (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - Passo agora a palavra ao Diretor da Gábor RH, criador também da certificação "Síndico 5 Estrelas", Sr. Ricardo Karpát.

O SR. RICARDO KARPAT (Para discursar.) - Bom dia a todos! É um prazer muito grande estar aqui presente. Agradeço o convite. Agradeço aos Senadores, principalmente ao Senador Izalci Lucas e ao Paulo Melo, que estão realizando esta sessão em homenagem ao Dia do Síndico. Parabênzo os síndicos aqui presentes, e também os síndicos de todo o Brasil.

Como cidadãos, nós criticamos com frequência os nossos governantes, muitas vezes com certa razão ou com muita razão, mas quando assumimos o papel de síndico, nós fazemos de maneira micro o que eles realizam de maneira macro. Então, a possibilidade de nós mudarmos o País em que estamos inseridos é mudar o nosso condomínio. Nós somos minigovernadores, miniprefeitos, ou mais do que isso, porque existem prefeituras que têm menos habitantes do que alguns condomínios-clubes. Então, ser síndico é poder mudar uma coletividade; ser síndico é poder mudar um Município, uma cidade, um País. É poder mudar o mundo. Quem muda o mundo de uma pessoa muda realmente o mundo.

Eu tenho viajado o Brasil inteiro nos últimos anos. Há dez anos, quando levantamos essa bandeira da profissionalização do síndico, não podíamos esperar que hoje estaríamos aqui presentes e que tanto se falasse hoje em síndico profissional em todas as cidades brasileiras, desde a Capital, aqui presente, e São Paulo, maior centro econômico do País, até as pequenas cidades em que estamos viajando frequentemente. Isso já é um passo dado para a profissionalização.

O síndico deve ser profissional, o síndico não é mais para amadores. O advogado aqui presente disse de tantas responsabilidades, então um amador não consegue gerir tanta responsabilidade e ter tantas vidas que ele pode modificar em termos de segurança, de manutenção predial, em termos de comodidade e de lazer. Você pode ser voluntário? Pode, mas voluntário numa gestão profissional. E, quando você faz uma gestão profissional, quando você faz uma especialização, quando você gasta tempo, perde tempo com a sua família - perde o tempo que você tem mais valioso com a sua família -, para realizar, de maneira profissional, algo em prol da coletividade, nada mais justo do que você ser remunerado para tal. Então, é a bandeira fincada da profissionalização de gestão e também de reconhecimento e remuneração.

Não podemos esquecer que vivemos num país onde estamos tentando sair da crise. Temos hoje em torno de 13 milhões de desempregados - pode ser um pouco menos, pode ser um pouco mais. E o surgimento de uma profissão como síndico profissional, de maneira direta, pode trazer em torno de 300 mil empregos e, de maneira indireta, podemos falar em torno de 800, 900 mil empregos. É também uma ajuda à economia brasileira.

Dessa forma, gostaria também de fazer um apelo aos Senadores brasileiros de que, na briga da regulamentação que existe, se alerte para o bem dessa coletividade, se alerte para o bem da coletividade brasileira e dos síndicos, pois o reconhecimento, a regulamentação, quando caídos em mãos erradas, podem ser algo negativo para todos.

A regulamentação não pode ser abraçada por uma classe. O síndico não deve ser só administrador, o síndico não deve ser só advogado, o síndico não deve ser só engenheiro: o síndico é o síndico. Discordando um pouco do meu colega anterior, mas concordando com ele, ele não é um especialista em uma área; eu brinco que ele é um especialista generalista, ele tem que conhecer todas as áreas para saber tomar as decisões e controlar os seus prestadores de serviços.

Quando falamos em regulamentação, aqui muitos brigamos que deve ser o caminho talvez para frente. Nem sempre uma regulamentação é positiva - muitas vezes, não o é -, porque não muda nada em alguns momentos. Podemos falar de professores, podemos falar de médicos, que, mesmo regulamentados há muito tempo - e, vocês que me perdoem, são profissões mais importantes do que a nossa de síndico, porque salvam vidas e constroem o País com as nossas crianças -, ainda não têm materiais para usar em hospitais públicos, e alguns professores levam, às vezes, até tapas e chutes dentro de sala de aula.

Então, mais do que brigar pela regulamentação, nós temos que brigar pelo reconhecimento, nós temos que brigar por legislações mais sólidas para o universo condominial como um todo. E por que não brigar por uma vara específica de juízes que entendam do segmento condominial para julgar as nossas causas? Por que não lutar por isenção de impostos para um condomínio que contrate um síndico profissional, e isso seja abatido em impostos e que esse imposto abatido incentive a criar tantos novos empregos?

E obviamente que me sinto honrado de estar aqui presente, representando a Gábor RH e a certificação Síndico 5 Estrelas - eu luto e acredito que a qualificação sempre é o caminho mais importante.

Adam Smith dizia da mão invisível, da questão da oferta e da procura. Eu acredito que o Governo, onde aqui estamos, deve de alguma maneira ou deve com certeza criar legislações que nos permitam agir de maneira mais eficaz, mas quanto menos a intervenção de que esse curso deve ser feito, dessa forma deve ser realizado, tem que ser administrador, deve ser advogado... Não! Quem regulamentará isso de maneira informal é o mercado.

Nós temos hoje apenas 3% das profissões regulamentadas em nosso País. Converso muito, já conversei com o Paulo sobre regulamentação, e acredito que um momento ela vai chegar. Mas, mais do que brigar por regulamentação neste momento, o meu apelo é que brigemos pelo não aceite de uma regulamentação que pode ser negativa para todos nós. E quando chegar a regulamentação - se chegar - que chegue de maneira positiva.

Nós temos um Governo atual e um anterior que brigou muito com as forças sindicais. Temos mais de 15 mil, ou tínhamos mais de 15 mil sindicatos. Então, a criação de sindicatos ou conselhos não se mostrou muito eficaz na maioria dos casos; em alguns, sim, obviamente não estou generalizando. Posso citar um: a questão dos jogadores de futebol, que é uma profissão regulamentada, e que infelizmente aconteceu uma desgraça dos treze meninos no Ninho do Urubu, e que, se nada for feito, acontecerá outras e outras vezes.

Então, para finalizar a minha fala, quero agradecer aos Senadores, principalmente ao Senador Izalci Lucas, dando reconhecimento a tão importante função que vocês realizam de maneira política. Nós somos políticos. Todo cargo que é eletivo é político. E estou falando de boa política, que é o que está sendo realizado aqui hoje. E que de maneira política nós realizemos o *lobby* positivo para que, se for regulamentada, seja de maneira salutar a todos os envolvidos, principalmente aos condôminos. Mas, independentemente de regulamentação, temos que pensar em reconhecimento da profissão, em fortalecimento da profissão, em fortalecimento da coletividade brasileira, que podemos mudar.

Muito obrigado! É um prazer grande estar com vocês. (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - Quero registrar ainda a presença do Presidente da Associação dos Moradores do Setor de Mansões Bernardo Sayão do Guará II, Sr. João Paixão; do administrador do Condominizado Gestão Colaborativa de Condomínios, Vandrei Cesáreo; síndica do Parque 5ª Etapa do Paranoá, Sra. Camila Rodrigues; síndica do bloco B da 104 da Asa Norte, Karine Sales Olga de Oliveira; Condomínio Residencial e Comercial Vital, Vicente Pires, Daniele Soares e Silva; bloco G, 214, Asa Sul, Maria de Lourdes Abreu Rodrigues; bloco C da 406 Norte, Marlene Marina; bloco G da 311, Raimunda Amália Vidal; Condomínio Côte D'Azur, Noroeste, Brasília, Rosângeli Costa; bloco D da 406, Asa Norte, Solange Rodrigues; QNE 17 lote 14, Taguatinga Norte, Antônio Carneiro Neto; Condomínio Laguna Beach, Águas Claras, Edmilson da Cunha; síndico do Residencial Liberté, Águas Claras; Gediel Turatti; Novo Horizonte, Sobradinho, José Dario Moura; síndico do Condomínio Império dos Nobres, Sobradinho, Moisés Neves; Residencial Villa Borghese, Samambaia, Wendel da Silva Medeiros; Condomínio Águas Claras, em Águas Claras, Leila Maia; bloco G da 214, Asa Sul, Roberto Pacciollo, Secretário-Executivo da Secretaria de Turismo do Distrito Federal, Estevão Reis e procurador-geral da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais, Arggeu Breda Pessoa de Mello.

Passo a palavra agora ao Presidente da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais do Brasil, Sr. Paulo Roberto Melo. (*Palmas.*)

O SR. PAULO ROBERTO MELO (Para discursar.) - Meus amigos e minhas amigas, quero agradecer muito a todos aqui pela participação. Em 2015 nós fizemos uma sessão solene, a primeira na história do Brasil, na Câmara dos Deputados, com o ainda Deputado Federal Izalci Lucas. Eu me recordo que, apesar de ser maior o Plenário da Câmara Federal, nós estávamos com o Plenário vazio, mas foi um primeiro momento. Acho que foi uma oportunidade de a gente criar esse espaço em prol dos síndicos brasileiros.

Quero dizer aqui a todos vocês que nós estamos muito felizes em receber cada um aqui de vocês. Eu tenho a honra e o orgulho de dizer que eu conheço cada rosto, cada pessoa, seja visitando o condomínio de vocês, seja em cursos, seja em parcerias. Quero agradecer muito ao meu amigo, Izalci Lucas. Eu tenho falado sobre esta sessão solene há algum tempo, mas, faltando um mês, a gente decidiu fazer; ele conseguiu fazer. Ele teve uma viagem... Ele estaria hoje na Inglaterra, mas cancelou a viagem dele para poder fazer esta sessão solene para os síndicos aqui. Então, muito obrigado, Senador Izalci Lucas.

Quero agradecer ao meu amigo também, o Ricardo Karpát, porque nós temos conversado muito. Eu acho que o diálogo é a solução para todos os conflitos. Nós tivemos momentos de conflito, e hoje nós somos grandes amigos, grandes parceiros. Quero dizer a você, Ricardo, que nós vamos construir juntos uma lei geral dos condomínios, em que nós podemos colocar uma regulamentação do síndico e também atualizar as regras da Lei nº 4.591, de 1964, e o Código Civil também, que já está um pouco defasado. Colocando isso tudo na Lei Geral dos Condomínios.

A minha amiga, minha Presidente da Abrassp Mulher DF, é uma síndica guerreira, uma psicóloga, tem feito um trabalho maravilhoso no condomínio dela, a D. Lúcia. Perdoe-me, D. Lúcia, vou chamar você de Lúcia. Viu?

Meu amigo Hoto Barros, nós também tivemos momentos, lá no início, de embates, mas nós somos parceiros, e eu acho que o embate faz bem para poder fortalecer as relações. Hoje, nós temos uma relação muito próxima e estamos construindo muito juntos.

O Rodrigo Pontes, que é um grande parceiro, é um grande vice-presidente, realmente é uma ponte, uma pessoa que ajuda a ligar pessoas, uma pessoa que faz a diferença por onde passa.

A Tainá, uma grande líder também, uma síndica exemplar, que tem feito um trabalho muito bom junto com a sua equipe. Então, quero dizer aqui a vocês, pessoal, que é muito importante que nós possamos somar forças para esse mercado condominial avançar mais, melhorar, desenvolver. Nós precisamos, por exemplo, Senador Izalci, que é um contador, que foi juiz também, criar o MEI do síndico profissional, porque muitas vezes a pessoa vira síndico profissional e aí tem que abrir uma empresa, está começando a carreira. O MEI do síndico profissional seria importantíssimo para isso.

Como eu falei, a criação da Lei Geral dos Condomínios... Nós queremos criar no ano que vem, Senador Izalci Lucas... Inclusive, quero convidar o senhor para ser o Presidente dessa frente parlamentar mista em defesa dos condomínios e apoio aos síndicos do Brasil. Então, eu queria perguntar aqui ao senhor se o senhor aceita ser presidente dessa frente parlamentar que nós queremos criar.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - Como dizer "não" na frente de todo mundo?

O SR. PAULO ROBERTO MELO - Uma salva de palmas para o Senador Izalci, pessoal! (*Palmas.*)

Quero fazer aqui um pequeno resumo do mercado de condomínios no Brasil. Hoje, é um mercado gigantesco. Ele movimentava mais de R\$120 bilhões por ano, são cerca de 400 mil síndicos por todo o Brasil. No Distrito Federal, são 17 mil. O mercado tem crescido muito. A Associação Brasileira de Síndicos, em sete anos, já qualificou mais de 14 mil síndicos, seja em cursos, seja em encontros, congressos, palestras pelo Brasil. Só no DF foram 9 mil qualificados e, fora do DF, mais 5 mil qualificados.

Nós realizamos mais de 200 eventos, a Associação Brasileira de Síndicos. Para que isso? Para valorizar a pessoa do síndico. O síndico tem que ser empoderado. Nós estamos aqui para empoderá-los, para poder valorizar vocês. Muitas vezes nós sofremos muito nos nossos condomínios, porque nós fazemos cumprir a convenção, o regimento interno, e muitas vezes somos maltratados, somos desrespeitados, não temos o reconhecimento que deveríamos ter em nossos respectivos condomínios. Então, a Abrassp faz isso para vocês.

Realizamos só no Distrito Federal mais de 90 cursos de qualificação. São cursos básicos, não são cursos de síndico profissional. Trinta encontros... Temos o Enprassp, o Ensicond, já foram trinta, somando os dois. Então, nós temos hoje um trabalho de pioneirismo em prol dos síndicos brasileiros.

Então, é isso, pessoal. Eu não vou citar nomes aqui da plateia, porque há muitos amigos e, se eu for citar um e não citar o outro, eu vou apanhar. Quero dizer a todos vocês que nós estamos com os demais diplomas de vocês aqui, e eu vou entregar para vocês aqui embaixo, agora. Tenham calma, fiquem tranquilos. Nós temos que devolver o Plenário, porque vai haver uma sessão daqui a pouco aqui.

Então, muito obrigado a todos vocês e que Deus os abençoe. Até a próxima se Deus quiser. Tenham todos um feliz Natal e um ano novo cheio de realizações.

Aproveitem esse período, de dezembro a março, para poder participar de muitas assembleias, serem eleitos em muitos condomínios, porque vocês merecem. Que Deus abençoe todos vocês. (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar PSDB/PSL/PSDB - DF) - Eu quero dizer da minha satisfação, minha alegria em presidir esta sessão solene. Acho que o síndico tem um papel fundamental, seja profissional, seja voluntário. Nós temos, inclusive, agora dia 5 de dezembro, o Dia do Voluntário Internacional, e nós ainda temos muitos síndicos voluntários, que trabalham em benefício da sua comunidade.

Brasília não tinha a tradição de condomínios fechados. Nós conseguimos agora, na Lei da Regularização Fundiária, reconhecer, formalizar e regularizar a questão dos condomínios fechados. Nós temos quase mil condomínios que o Governo não admitia fechar com guarita, e que nós conseguimos, com a lei, regulamentar isso.

Eu tenho trabalhado muito na perspectiva de criar os Prefeitos de quadra também como tínhamos antigamente, muitas cidades aqui do DF tinham os Prefeitos de quadra. Eu, que fui criado no Guarã... O Paixão está ali, que foi um dos primeiros presidentes de prefeitura de quadra, e que tem esse papel também como síndico.

Eu tenho falado que as pessoas muitas vezes esperam que o Governo, seja o Presidente, seja o Governador, resolva os problemas do País, os problemas do Estado e da cidade, e eu tenho dito que a gente não vai conseguir resolver todos os problemas se não resolver primeiro os nossos problemas da nossa casa, do nosso conjunto, da nossa quadra e da nossa cidade. Então, o papel do síndico é fundamental.

Está aqui a D. Lúcia, que é síndica de um prédio com quase 5 mil pessoas. A minha cidade - eu sou mineiro - de Minas, tem um pouco mais de 7 mil, 8 mil habitantes, e vê-se que aqui há alguns prédios que têm muito mais habitantes e que precisam realmente de um Prefeito. Como foi dito aqui, o síndico é um Prefeito, é um governante daquele espaço que lida com pessoas e com todos os tipos de problema.

Eu tenho feito muitas reuniões. Fiz semana passada na Estrutural, ontem na Vicente Pires e hoje eu tenho também, mas eu tenho tentado convencer a comunidade de a gente buscar uma solução dos problemas da nossa cidade, porque quem sabe o que é melhor para cidade é quem mora na cidade. E eu sempre falo de uma estorinha que li e que achei muito interessante.

Havia um cientista que queria consertar o mundo. Toda vez que ele chegava em casa para tentar se concentrar e fazer um projeto para consertar o mundo, ele era interrompido pelo filho pequeno dele. Aí ele disse: "Como é que eu vou fazer para entreter meu filho em outra coisa para que eu possa me concentrar e consertar o mundo?" Então, ele viu uma revista que tinha o mapa do mundo. Como o filho dele não conhecia o mundo, ele cortou o mapa em pedaços, como se fosse um quebra-cabeça, e deu ao filho para que ele pudesse se concentrar naquilo e, assim, deixar o pai dele buscar a solução de consertar o mundo. E ele achava que o filho dele não ia consertar tão cedo, porque ele não conhecia o mundo, mas para a surpresa dele, logo em seguida, o filho chegou: "Pai, consertei o mundo." "Mas como, meu filho, você conseguiu consertar este mundo, se você não o conhecia?" No verso da página, havia a figura de um homem, como ele conhecia um homem, ele consertou o homem e automaticamente consertou o mundo.

Então, a gente precisa fazer realmente o nosso papel, a gente precisa consertar primeiro em casa, depois consertar o nosso condomínio, não é isso? Consertar a nossa quadra para, depois, esperar que o Governo ou que as autoridades possam também consertar e, assim, ajudar a construir um país melhor.

Acho que se cada um fizer a sua parte, com certeza, logo, logo nós estaremos com um País melhor para todos. Quero agradecer a presença de todos vocês.

Declaro encerrada esta sessão solene. (*Palmas.*)

(Levanta-se a sessão às 11 horas e 38 minutos.)