

# construção do futuro



Informativo da Comissão Senado do Futuro

nº 11, 21 de dezembro de 2017

## Os desafios da vida em condomínio e o papel do síndico



Foto: Roque Sá/Agência Senado

O futuro dos condomínios no Brasil e a organização do espaço urbano foram temas de discussão na audiência pública promovida pela Comissão Senado do Futuro no dia 18 de dezembro. O debate foi requerido pelo senador **Hélio José (Pros-DF)** na busca de soluções discutidas com representantes do setor para a apresentação de proposições legislativas que modernizem a legislação e regulamentem o exercício da atividade de síndico.

Para esta Audiência, a última do ano de 2017, foram convidados a Sra. **Landejaine Maccori**, Professora - Mestre em psicologia, reconhecida no DF por sua atuação como pesquisadora de aspectos da violência urbana e a busca de segurança e humanização em condomínios, sendo a primeira Coordenadora de Curso Superior de Tecnologia em Gestão Condominial no Brasil; o Sr. **Paulo Roberto Melo**, Presidente da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais – ABRASSP;

o Sr. **José Geraldo Dias Pimentel**, Presidente do Sindicato dos Condomínios do Distrito Federal - SINDICONDOMÍNIO-DF; o Sr. **Alexandre Corrêa**, Vice-presidente Jurídico e de Assuntos Legislativos do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais e Comerciais do Estado do Rio de Janeiro – Secovi-Rio, representando a Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC); o Dr. **Rodrigo Karpat**, advogado e consultor; e o Sr. **Cláudio Ribeiro Celino** - Presidente da Associação Brasileira de Síndicos – Abrasíndicos.

Em seu discurso de abertura, o senador Hélio José afirmou que “Hoje em dia, seja pela falta de suporte do Estado ou pela expansão da cultura do medo, as pessoas buscam se refugiar em ilhas de segurança, cercadas e protegidas por muros e equipamentos de segurança, afastadas da violência e também

das diferenças sociais. Assim, a privatização dos espaços de convívio e equipamentos públicos promove a homogeneidade de classes e intensifica a cultura da privacidade e do individualismo. Um fenômeno que, no Brasil, tem como marco o lançado do condomínio Alphaville nos municípios de Barueri e Santana, a cerca de 30 km da região dos Jardins, em São Paulo, em 1975. Não foi o primeiro condomínio da região, mas integrou-se a uma tendência mundial que também se alastrou no país.”

Para ele, “o combustível para a formação desse novo tipo de habitação e vivência está na fratura social, na extrema desigualdade, que é um dos principais fatores que contribuem para o aumento da violência urbana.”

Violência, desigualdade, distância econômica, cultural e social entre as classes sociais e a falência do Estado em tratar a segurança pública, são os ingredientes principais que levaram à disseminação dos condomínios como nova forma de vida nas cidades.

Os participantes concordaram com esse diagnóstico e entre os principais problemas apresentados na audiência estão a qualificação do gestor de condomínios e a participação ativa dos moradores nas decisões administrativas.



Foto: Roque Sá/Agência Senado

O advogado e consultor Rodrigo Karpat (foto acima) apontou a desvalorização do imóvel como a principal consequência da má gestão. Ele informou que o envelhecimento natural, associado à falta de manutenção, gera depreciação anual de 5% no valor do imóvel. “O papel do gestor é essencial para que as edificações tenham correções preventivas para não perderem valor e qualidade”, afirmou. Alertou para os casos de alteração da fachada de forma incorreta e sem a devida autorização e supervisão, assim como também para o caso de instalação inadequada de ar condicionado, entre outros.

Já os problemas de convivência entre os moradores e a má gestão, explicou, tendem a gerar até 30% de desvalorização do patrimônio.

— Por isso que temos demandas judiciais cada vez maiores. O nosso escritório hoje deve atender mais de 9 mil ações só inerentes a problemas de convivência. O síndico, quando assume, às vezes não lembra das responsabilidades civis e criminais que ele tem ao gerir um condomínio — ressaltou.

Ele lembrou que a responsabilidade de administrar um edifício já era uma função exitente na Roma Antiga, assim como a tendência a se viver em locais cada vez menores e compartilhados vem com o nascimento das cidades.



Foto: Roque Sá/Agência Senado

Nesse sentido, o presidente da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais (Abrassp), Paulo Roberto Melo (foto acima), informou que encaminhará sugestão de projeto para a regulamentação da profissão de síndico, com a exigência de ficha limpa para o exercício da atividade. Ele ainda defendeu a ampliação da autovistoria predial para todos os condomínios do país, o que já funciona bem no Rio de Janeiro, e a melhoria da segurança das edificações.

Informou que o projeto de lei já está quase pronto para ser apresentado ao senador Hélio José, o que poderá ocorrer logo no início do próximo ano. As entidades que compareceram a esta Audiência distribuíram as tarefas de exame da legislação a ser aperfeiçoada e a ser criada. Disse que a discussão com o senador Hélio José será facilitada por ele ser engenheiro e entender bem de todas as questões envolvidas.

Para ele, a regulamentação das atividades de



Foto: Roque Sá/Agência Senado

condomínio criará muitos empregos e aumentará a segurança das edificações e dos condôminos.

Para Claudio Ribeiro Celino (foto acima), presidente da Associação Brasileira de Síndicos (Abrasíndicos), existem prós e contras em relação ao síndico que também é morador, seja pela falta de tempo para a dedicação exclusiva ao condomínio ou pela falta de conhecimentos suficientes para uma boa gestão.

“Há gestores de condomínios que têm uma formação profissional excelente, várias vezes são diretores de empresas grandes e com excelente vivência na área administrativa, mas justamente por terem uma vida profissional atribulada acabam não tendo tempo para se dedicar às questões condominiais e por isso acabam negligenciando questões importantes para o condomínio. Por outro lado, há aqueles que têm muito tempo e nenhuma experiência”, afirmou. Por causa dessas situações é que se acabou gerando a necessidade do síndico profissional, que reúne a qualificação e a dedicação necessárias.

Além disso, ele apontou a importância do acesso a serviços profissionais e da qualidade de vida dos gestores e trabalhadores do condomínio, que são solicitados a qualquer hora do dia e da noite sem receber pagamento de horas extras, sem descanso no fim de semana e sem possibilidade de férias para o síndico, na falta de um substituto. Essas questões precisam ter alguma regulamentação legal.

— Também tem o problema da violência e dos conflitos em assembleias, das agressões que acontecem de forma reiterada. O que fazer? Chamar a polícia? Quem é que protege o síndico de uma retaliação do vizinho? Para dar certo, o síndico teria que ter o poder de fazer o controle social daquela coletividade — observou.



Foto: Roque Sá/Agência Senado

A professora e pesquisadora Landejaine Maccori (foto acima) defende a necessidade de síndicos qualificados para atender à complexidade de administrar condomínios com os problemas que fazem parte da rotina diária.

Suas pesquisas confirmam o discurso do senador Hélio José quando abordou a questão da violência urbana como causa da formação de condomínios.

Em sua atuação junto ao Sindicondomínio, e em parceria com o Centro Universitário do Distrito Federal já formou três turmas em curso superior de gestão de condomínios, recebeu nota 4 do Ministério da Educação, e vem negociando, juntamente com os parceiros, convênios com a Faculdade SENAC-DF e Instituto Federal de Tecnologia - Brasília (IFB) para continuar a oferta em nível de graduação e pós-graduação, informou a pesquisadora.

Para ela, a oportunidade que o senador Hélio José abriu para os condomínios deve ser aproveitada com a apresentação de propostas que podem gerar aperfeiçoamento na legislação.

Segundo ela analisa a questão, o condomínio é um paradoxo, pois reflete a fuga da violência urbana, para viver em uma comunidade fechada, mas ao mesmo tempo essa comunidade é o reflexo de um processo que exacerba o individualismo na sociedade capitalista.

Para ela, ainda não está claro se o único caminho será a profissionalização do síndico. Mas está claro que os condomínios precisam de síndicos com capacidade de gestão, que saibam lidar com a multiplicidade de questões de um condomínio e de cursos de qualidade para a formação desses gestores. Assim como é necessário a existência de algum órgão de fiscalização dessa atividade.



Foto: Roque Sá/Agência Senado

Na opinião de Alexandre Corrêa, vice-presidente Jurídico e de Assuntos Legislativos do Sindicato da Habitação (Secovi-RJ), é preciso tirar o enfoque apenas do síndico para a participação efetiva dos condôminos nas reuniões e decisões para que os moradores tenham o poder de vigiar e cobrar o gestor.

A primeira lei que tratou a regulamentação da vida em condomínio foi a 4.591 de 1964. Uma lei visionária, que trata, desde àquela época, de questões que vivenciamos hoje, inclusive a hipótese de síndico não morador.

— Às vezes não se trata de má gestão, mas depende das pessoas, da participação delas. A lei hoje já traz ferramentas suficientes para assegurar uma boa gestão e esperar que o síndico tenha conhecimentos de psicologia, sociologia, advocacia me parece um pouco utópico. O enfoque deveria ser de consciência e responsabilidade — enfatizou. Nem sempre a má gestão é de responsabilidade só síndico. Muitas vezes essa situação se dá pela ação ou inação dos próprios condôminos.

É fundamental, para ele, investir na consciência da coletividade. Das pessoas que vivem no condomínio. Suas responsabilidades e a necessidade de participação de todos.

O condomínio nada mais é que um microcosmo da sociedade. Existe uma omissão muito grande dos condôminos nas assembleias e na vida do condomínio. A efetiva participação dos moradores é o que pode fazer a diferença na solução dos problemas.



Foto: Roque Sá/Agência Senado

Esse também é o entendimento do presidente do Sindicato dos Condomínios do Distrito Federal (Sindcondomínio-DF), José Geraldo Dias Pimentel (foto acima).

— Sem conhecer o perfil comportamental das pessoas que residem nos condomínios brasileiros, certamente teremos dificuldades para construir uma legislação que atenda o mínimo de interesse possível — avaliou.

Houve também uma grande participação de cidadãos de vários estados que se manifestaram a favor e contra a profissionalização dos síndicos e dos assuntos tratados na Audiência.

Ao finalizar a reunião, o senador Hélio José lembrou que esta era a última do ano, momento em que também informou que “a partir da primeira semana de fevereiro vamos continuar nossa agenda de Audiências Públicas e debates com a sociedade. Já no início dos trabalhos legislativos haveremos de enfrentar uma dura prova em relação à reforma da Previdência Social e esta Comissão não se furtará a debater as consequências futuras da reforma que se pretende realizar. Os servidores públicos continuarão a receber a consideração e atenção da Comissão Senado do Futuro, assim como vamos também debater as consequências para o futuro do país a se continuar com os cortes orçamentários a programas essenciais da área de ciência e tecnologia, com os cortes que têm inviabilizado as Universidades e os Institutos Federais de Tecnologia. Um país que não investe em ciência e tecnologia não tem futuro!”