

Igualmente eleito pela assembleia geral, síndico-administrador profissional é uma oportunidade em ascensão. *Leia mais.*

Igualmente eleito pela assembleia geral, síndico-administrador profissional é uma oportunidade em ascensão. Nas grandes metrópoles, onde a turbulência do dia a dia é mais dinâmica, o gestor profissional tem sido a solução mais sensata nos condomínios edilícios residenciais. No entanto, assim como nem todos possuem competência para desempenhá-la, esta solução não atende a todos os condomínios. Se, por um lado, o síndico-morador representa a melhor alternativa, o profissional poderá ser a saída para resolver um problema crônico de difícil resolução.

Síndico-Administrador profissional: o mercado.

Somos 183,9 milhões de brasileiros (dados do IBGE – dezembro de 2007) que habitam em mais de 800 mil condomínios residenciais. Número que tende a crescer exponencialmente. Enquanto o segmento de vendas e aluguéis de imóveis é estacional, isto é, varia conforme a saúde da economia, o mercado de administração de condomínios é linear e constante. Como o novo Código Civil Brasileiro contempla a figura do síndico-administrador profissional, a tendência por essa solução é crescente. Portanto, o mercado de síndicos qualificados tem crescido nos últimos anos em decorrência das exigências por administrações mais eficazes de quem mora em condomínio.

Síndico-administrador profissional: justificativas.

Viver em condomínio é saber conter impulsos. Evitar uma diversão mais acalorada, uma audição de som mais alto, um impulso de reclamar com mais peremptoriedade e, até mesmo, a prática de hábitos que ferem o direito do outro. Nesse contexto, a diminuição de conflitos pessoais tornou-se um dos requisitos mais procurados pelos condomínios que buscam um gestor profissional. Sem o envolvimento emocional com os moradores, o síndico-administrador profissional não possui comprometeros e tem ampla liberdade para trabalhar pela ordem nos condomínios que administra; podendo, portanto, cumprir a Convenção com inteira liberdade.

Outra justificativa que pode ser fundamental na contratação de um síndico-administrador profissional é a espontaneidade que têm os membros do conselho em cobrar resultados desse profissional. Um síndico mora-

dor, que apenas está dando a sua parcela de contribuição, via de regra, desestimula os seus vizinhos de uma cobrança mais exigente.

No entanto, há condomínios que decidem em favor do profissional devido à necessidade de minimizar os gargalos financeiros. O aumento das despesas condominiais, muitas vezes, são objetos de preocupação dos condôminos, que reconhecem ser de competência de um gestor profissional resolver a questão. O síndico-administrador profissional tem sido uma das melhores soluções, pois além de conhecer a gestão de processos e projetos condominiais, ele poderá transferir as suas experiências de sucesso para os demais condomínios sob sua gestão.

Um síndico-administrador profissional pode não ser uma solução eterna. É o caso de alguns condomínios que buscam um gestor de fora apenas para montar um sistema de gestão eficaz. Ao ser contratado para desenvolver esse projeto, o profissional estará consciente que a sua permanência será efêmera. Ao atingir a meta por ele proposta, ele informa que é chegada a hora do condomínio ser administrado por um morador.

Síndico-Administrador profissional: impedimentos.

Existem diversas tipos de demandas nos condomínios. Muitas delas não são atendidas por um gestor profissional. A primeira obedece ao princípio do "ver para crer", isto é, há condôminos que preferem ver por perto o síndico no condomínio, muito embora pouco precisem dele. A sensação de saber que o síndico está presente, o dia inteiro, já os tranquiliza. É claro que, para isso, o síndico precisa, antes de tudo, ter tempo para satisfazer essas ansiedades.

Outra demanda é quando a maioria dos moradores prefere reclamar do síndico precisamente na hora em que o fato ocorre. Quando essa necessidade não é atendida, poderá gerar uma sensação de frustração. A solução mais conveniente é recorrer ao síndico morador e qualificar um aposentado para desempenhar a função eficazmente.

Outro obstáculo ao síndico-administrador profissional é quando a maioria no condomínio não costuma obedecer às normas internas que a convenção exige. Gestor profissional que se preza não se submete a burlar o seu maior instrumento de gestão que é o Regimento Interno, isto é, a lei do condomínio.

Mas o impedimento maior ao profissional está no tamanho do condomínio. Para condomínios de até dez economias, não se justifica a contratação de um profissional. A solução seria os condôminos investirem em

um curso completo para capacitar todos os moradores e adotar o sistema de rodízio entre eles, ou seja, cada ano um síndico-morador. Caso contrário, a desvalorização do patrimônio estará iminente.

Síndico-Administrador profissional: honorários.

Pesquisas têm demonstrado que um síndico-administrador profissional pode administrar até dez condomínios em média. Em São Paulo, esses profissionais são remunerados entre R\$ 40,00 e R\$ 50,00 por hora de permanência no condomínio. Já em Porto Alegre, o modelo varia conforme a quantidade de economias e a complexidade do condomínio. Este valor poderá valer entre R\$ 9,00 e R\$ 15,00 por economia. *Playground*, piscina, caldeiras, churrasqueiras, elevadores, área total, sistema sofisticado de segurança, quantidade de portarias, entre outros, são itens que valorizam a gestão profissional. Essa valoração é proporcional, portanto, ao envolvimento do administrador com o condomínio.

Síndico-Administrador profissional: relação trabalhista.

Como o síndico não é empregado do condomínio por ser cargo eletivo, ele terá uma relação sem vínculo empregatício com o condomínio. Não cabendo, portanto, quaisquer reclamações trabalhistas. Diante disso, a assembleia decidirá se poderá ou não aceitar um RPA – recibo de pagamento de autônomo do profissional. O custo será o mesmo, pois quando o síndico apresenta um documento fiscal, o valor dos seus honorários é maior, já que o RPA gera um recolhimento, o que não ocorre com a nota fiscal.

Conclusão

Inobstante a existência de prós e contras quando a decisão recai sobre a necessidade de melhorar a qualidade da gestão condominial, constata-se que sempre há uma solução conciliadora: a qualificação dos moradores para assumirem a gestão do condomínio.

A modernidade oportuniza a todos ser melhor em alguma competência.

Atendendo aos anseios de milhares de síndicos que, pela falta de segurança, desconforto em sair de casa, fáceis de acessá-las e até mesmo a perda de tempo, a vida moderna tem brindado aos mais interessados uma tecnologia que veio para ser eterna e constante na vida das pessoas: cursos *on line*.

Aulas pela *web* estão em alta quando se trata de resolver o problema da falta de conhecimento sobre determinado tema. Mesmo que o interessado não conheça o suficiente de *Internet*, pode pedir ajuda a qualquer pessoa que tenha conhecimentos básicos de navegação neste ciberespaço.