

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS NA FIGURA DO SÍNDICO PROFISSIONAL

Maria da Conceição Durans Mendes*
Maria do Socorro Alves da Silva Martins*

RESUMO

Este artigo tem como objetivo apresentar a importância da terceirização da administração de condomínios na figura do Síndico Profissional, pois a cada dia o mercado tem exigido profissionais mais qualificados para a administração desses grandes empreendimentos imobiliários (condomínios horizontais, verticais e comerciais). Todo condomínio precisa de um representante que o administre conforme a lei determina, o síndico é o representante legal do condomínio representando-o em juízo e fora dele nos órgãos municipais, estaduais e federais, muitos condôminos não se dispõem para tal responsabilidade, pela falta de tempo ou por não terem conhecimento necessário da área. O objetivo geral do artigo foi identificar um conjunto de conhecimentos e habilidades do síndico Profissional para a profissionalização da gestão condominial. Para a realização da pesquisa bibliográfica, fez-se a seleção de literatura qualificada que se refere ao tema, permitindo a fundamentação teórica do estudo, utilizando-se também artigos acadêmicos e referências eletrônicas (internet) no qual agregaram conhecimentos sobre o tema pesquisado como: conceito de administração de um modo geral, tipos de condomínios, tipos de gestão condominial, administração de condomínios, convenção, regimento interno, a importância do síndico profissional e suas atribuições e a contribuição do síndico profissional para a administração condominial. Conclui-se que é de suma importância a figura do síndico profissional na administração dos grandes empreendimentos imobiliários, pois obtém conhecimentos necessários para suprir as necessidades desse mercado.

Palavras-chave: Administração. Condomínio. Terceirização. Síndico.

* Acadêmicas do 8º período do curso de Administração da Faculdade Alfredo Nasser – UNIFAN – Aparecida de Goiânia – GO.

Orientador: Prof. MsC. Lúcio Ismael de Alvarenga.

INTRODUÇÃO

Diante do crescimento do mercado imobiliário, e com a expansão dos condomínios horizontais, verticais e comerciais, o mercado tem exigido profissionais qualificados para a administração desses grandes empreendimentos imobiliários, abrindo oportunidades de trabalho para “síndicos profissionais”. A procura por esses profissionais especializados em administrar esses grandes condomínios têm sido cada vez mais frequentes.

Percebe-se que o progresso desse mercado tem trazido oportunidades para a abertura de negócios que atenda suas necessidades, pois a contratação de uma administradora de condomínio ou de um síndico profissional para está à frente da gestão desses mega empreendimentos tem sido o melhor caminho, mas para que um gestor condominial assuma a responsabilidade da administração de um condomínio, o mesmo necessita de conhecimentos específicos nas áreas de administração, finanças, contabilidade, relações humanas, direito e ter conhecimento no que diz respeito o regimento interno e a convenção do prédio, pois o mesmo irá representar uma massa condominial civilmente e criminalmente. É importante que esse profissional mantenha um bom relacionamento interpessoal no ambiente de trabalho.

Nota-se que a falta de conhecimentos a cerca das responsabilidades da função do síndico, tem sido uma das razões que tem levado os moradores de condomínio a evitarem assumir o cargo de síndico, temendo essa responsabilidade e a sobrecarga de atividades, muitos condôminos até se omitem e sequer participam das reuniões temendo quaisquer atribuições que lhe possam ser dirigida. Dessa maneira ressalta-se mais uma vez a importância da figura de um síndico profissional para a administração de condomínios.

O artigo em questão tem como objetivo apresentar a administração de condomínios na figura do síndico profissional, com isto o artigo pretendeu responder à seguinte problemática: como o síndico profissional contribui para a administração condominial?

Posto isto, o objetivo geral que constituiu o artigo foi o de foi identificar um conjunto de conhecimentos e habilidades do síndico Profissional para a profissionalização da gestão condominial, pois o síndico é o representante legal pela gestão de um ou mais condomínios. Como finalidades desse artigo foram desenvolvidos objetivos a níveis específicos: investigar e selecionar a melhor literatura possível sobre administração de condomínios; elencar com base na literatura selecionada as atribuições e competências de um síndico profissional; aplicar aquelas competências e atribuições na otimização da gestão de condominial.

Este artigo utilizou-se de pesquisa bibliográfica, para conceituar os assuntos mais relevantes ao tema, a qual, nos dizeres de Gil (2010, p. 50), “é desenvolvida a partir de material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos”. Neste texto, a pesquisa bibliográfica objetivará identificar os conceitos como os de administração, o administrador, a

história da administração de condomínios, conceito de condomínios, convenção, regimento interno, tipos de condomínios, tipos de gestão de condominial, o síndico, as atribuições do síndico, a terceirização do síndico, o síndico profissional e a contribuição do síndico profissional para a administração condominial, e as informações necessárias para responder a problemática da pesquisa, bem como ofertar embasamento para o atendimento dos objetivos então por ela propostos.

. A presente pesquisa procurou reforçar a importância da administração de condomínio na figura do síndico profissional, pois esse profissional surgiu com a finalidade de atender e solucionar os problemas relacionados à vida condominial, oferecendo aos seus clientes uma gestão condominial de qualidade apresentando resultados e planejamento com profissionalismo e ética.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Conceitos de Administração

“A palavra administração deriva do latim (*ad*, direção para, tendência; *minister*, comparativo de inferioridade; o sufixo *ter* significa subordinação ou obediência [...], aquele que presta um serviço a outrem)” (Chiavenato, 2011, p.13).

De acordo com Maximiano (2010), a Administração é o processo de tomada de decisão, no qual o líder utiliza de recursos com a finalidade de alcançar objetivos organizacionais, que abrangem decisões importantes: planejamento, organização, liderança, execução e controle.

De outro modo, para Chiavenato (2004), a Administração tem como finalidade interpretar os objetivos propostos pela organização, usando os métodos de planejamento, organização, direção e controle de todas as áreas que envolvem uma organização. É um fenômeno do mundo moderno em que cada organização busca o alcance de seus objetivos.

Percebe-se que ambos têm a mesma visão quanto à administração, expõem que é o processo de tomada de decisões, ou seja, exercer de autoridade obtendo de recursos essenciais para que tenha planejamento, organização, direção e foco nos objetivos a serem alcançados pela organização.

Nota-se que a administração é importante em qualquer segmento, pois é o processo que contribui buscando melhores resultados através da ação de planejar, organizar e controlar melhor as ideias da organização.

De acordo com Souza (2001) a administração é uma atividade realizada por pessoas, podendo ser pessoa física ou jurídica, e quando esta for praticada por pessoa física dá-se o nome de *administrador*.

2.1.1 O Administrador

Para Chiavenato (2011), o administrador tem uma visão totalmente diferente das demais profissões, pois para obter sucesso depende do quanto ele se destaca como líder e como este trata seus subordinados, motivo pelo qual será um grande administrador. Porque o sucesso não acontece pelo que ele é, mas sim pelo diferencial que ele consegue realizar, pois são suas habilidade e competências de transformação baseada em seus conhecimentos que refletirão em seu desempenho.

Do ponto de vista de Oliveira; Prado; Silva (2005), o administrador é aquele que traça objetivo, determina metas a serem alcançadas, busca organizar a divisão das atividades e serviços administráveis delegando funções aos seus subordinados, ele é o líder, é quem dirige, motiva e comunica com sua equipe formas de melhor desempenharem suas funções em seus departamentos de responsabilidades. O administrador define os alvos e as medidas.

*Habilidades do administrador: habilidades técnicas; humanas e conceituais.

*Competências do administrador: conhecimentos, perspectiva e atitudes.

2.2 A História da Administração de Condomínios

Segundo Contreras e Dolci (1999), é muito antigo os problemas relacionados à propriedade comum, pois desde da idade média em Roma já havia uma carência muito grande em adquirir espaços para construção de casas independentes, porque as comunidades já não arranjavam áreas tão amplas, sendo uma das razões que originou as construções das casas em comum que se parecem aos condomínios dos dias atuais.

Ainda de acordo com os autores acima, ocorreu na França em 1720 na cidade de Grenoble, um incêndio onde oito mil moradores ficaram sem as suas moradias, levando as autoridades da época a tomarem medidas emergenciais para construção de novas moradias, devido a essa urgência e a contenção de gastos, o arquiteto projetou a construção das novas casas com ruas amplas e espaços bem pequenos reservados à moradia, onde as pessoas passaram a conviver com três ou mais famílias em grandes casas divididas por andares e cômodos.

De acordo com Maciel (2002), a origem dos condomínios se deu pela crise habitacional que aconteceu após a guerra de 1914, e aproximadamente 14 anos depois surgiu à norma pelo Decreto de n. 5.481 de 1928 e logo foi alterado pelas seguintes leis: 5.234 de 1934 e 285 de 1948, a qual idealizou os prédios por separação de andares, sendo os mesmos em posição vertical. Foi nomeado pela maioria de seus criadores como propriedade horizontal.

Para Aval (2004), só após o decreto da lei 5.481 de 1928 é que surge o condomínio no Brasil, autorizando que as edificações contendo mais de cinco andares e que suas construções

sendo de cimentos revestidos e ainda separados por apartamentos ou até mesmo escritórios, com limitação de três instalações cada, fossem estabelecidas em propriedades autônomas, ou seja, independentes ou livres, e inscritas nos registros de imóveis para fim de identificação e classificação.

Segundos os autores, só em 1928 houve de fato a regulamentação desse tipo de propriedade no Brasil, devido às influências de outros países e as constantes reclamações, pois as construções eram conduzidas por usos e costumes. Em 1964 foi promulgada a Lei nº 4.591, a Lei de Condomínio, que veio para organizar a vida nos edifícios de apartamentos e se aplica também às modalidades mais recentes dos condomínios de casas. (Contreras e Dolci, 1999, p.11).

2.3 Conceitos de Condomínios

Para Karpát (2002, p.27), “Condomínio é a propriedade em comum, onde cada condômino pode exercer todos os direitos compatíveis com a impossibilidade de divisão”.

De acordo com Art. 1º do Código Civil (Lei nº 4591, de 16/12/1964),

As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residências ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta lei.

Segundo Pinto (2000, p.09), “Denomina-se condomínio uma edificação ou um conjunto de edificações destinado ao uso habitacional ou comercial, construído sob forma de unidades autônomas devidamente identificadas, com áreas de uso comum, pertencentes a diversos proprietários”.

Como descrito por Contreras e Dolci (1999), a definição da palavra condomínio significa o domínio de mais de uma pessoa ao mesmo tempo de um determinado bem ou partes desse bem. Sendo este o modo de divisão de propriedade apresentada entre os seus vários proprietários, podendo estes ser pessoas físicas ou jurídicas.

Portanto entende-se como condomínio uma associação de pessoas dispostas a assumir a manutenção de uma propriedade comum, com os seus direitos e deveres em partes iguais ou na fração ideal de cada condômino. A sua principal característica é a convivência em grupo dentro de uma mesma propriedade e o uso compartilhado das áreas comuns. Mas para que haja uma convivência harmoniosa existem 02 importantes documentos que rege o comportamento dos moradores que são a convenção e o regimento interno do condomínio.

2.3.1 Convenção

De acordo com Rachkorsky (2009), a convenção é o principal documento para a existência de um condomínio, pois este se refere às normas internas, que conduz a vida do condomínio. Este documento tem como finalidade instruir os condôminos quanto ao uso das áreas comuns, a forma de administração, as penalidades aos que desobedecerem as normas prescritas, a maneira que será feita o rateio das despesas, os direitos, deveres e obrigações de cada morador dentre outros assuntos de suma importância ao condomínio.

Ainda segundo o autor na convenção de condomínio deve constar impreterivelmente: o fim que é destinado às unidades; o modo de contribuição para a quitação das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; competência das assembleias; a discriminação e a individualização das unidades exclusiva; a maneira que será realizada as suas convocações e quórum exigido para a aprovação do que foi decidido em assembleia e o regimento interno. E para que haja alteração na convenção de condomínio é preciso que no mínimo 2/3 dos condôminos estejam presentes, evitando dessa maneira frequentes alterações por interesses pessoais dentre outros.

2.3.2 Regimento interno

Para Contreras e Dolci (1999), o regimento interno é um documento que consta as normas que regulam e disciplina a conduta dos moradores e seus frequentadores, priorizando as áreas de uso comuns, para que haja uma boa convivência entre os condôminos. Ainda de acordo com as autoras o regimento interno visa estabelecer algumas normas de convivência, os direitos e deveres dos condôminos, as restrições e proibições, sendo também estipuladas as penalidades para os infratores. O regimento interno está subordinado às regras da convenção e com ela não pode conflitar.

2.4 Tipos de Condomínios

Segundo Soares (1999), devido à cobrança pela legalização dos condomínios irregulares da época, surgiu a lei 4.591 de dezembro de 1964, tratando-se de assunto voltados ao condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Para Pereira (2001), a lei 4.591 de dezembro de 1964, veio finalmente para ordenar os transtornos provocados pelas especulações imobiliárias que imperavam na época, com esta lei procurou-se incentivar a novas construções e aquecer o mercado de compra e venda desse setor que já estava desconhecido. Existem três grandes tipos de condomínios que serão discriminados em seguida para uma melhor compreensão.

2.4.1 Condomínio Horizontal

De acordo com Karpát (2002), condomínios horizontais estão relacionados a um conjunto composto por casas e apartamentos, edificações regidas pela lei nº 4.591, submetendo a todas as condições e regras. Agregando, especialmente, as características individuais de cada um desses empreendimentos.

Na opinião de Lopes e Monteiro (2007), os condomínios horizontais por necessitarem de áreas bem maiores para sua instalação, ficam normalmente mais distantes da região central das cidades, não sendo tão populares quanto os condomínios verticais.

Percebe-se que as construções de condomínios horizontais exigem terrenos mais amplos com áreas geográficas cada vez maiores, o que tem proporcionado aos condôminos um ambiente confortável e uma melhoria na qualidade de vida, pois dependendo da sua infraestrutura, eles oferecem amplas áreas de lazer, tais como: pista de caminhada, áreas verdes, praças, quadras esportivas, campos de Golf e futebol. Sendo este tipo de moradia uma das opções para quem quer morar em um condomínio, tendo um contato com a natureza e poder desfrutar de uma ampla área de lazer, o que diferencia o mesmo dos condomínios verticais.

2.4.2 Condomínio Vertical

De acordo com Avvad (2004), condomínios verticais são edificações construídas em planos horizontais, sobre postas uma por cima da outra. Dando origem aos edifícios, sendo suas divisões por apartamentos ou andares.

Segundo Contreras e Dolci (1999), os condomínios verticais tem uma utilização melhor da área, dando mais tranquilidade e agilidade aos condôminos, mas para alguns moradores apresentam ausência de privacidade, pois o convívio com pessoas nem sempre é agradável e conflitos acontecem, tipo de edificações que tem suas vantagens e desvantagens.

Nota-se que esse tipo de condomínio tem uma utilização maior do espaço, pois suas construções são em formato de torres, podendo ser construídas em uma mesma área mais de um edifício e dispendo de espaço para uso comum dos condôminos como: piscina, jardim, sala de jogos, academia, playground, etc.

2.4.3 Condomínio Comercial

Para Avvad (2004), os condomínios comerciais são edificações de grande porte como hotéis, prédios de escritórios e de instituições bancárias. São propriedades que foram reconhecidas e permitidas suas divisões internas das propriedades verticais. Ainda segundo o autor, os condomínios comerciais são edificações destinadas à construção de prédios para utilização das atividades comerciais atendendo diversos tipos de empresas.

2.5 Tipos de Gestão Condominial

Segundo Farber (2005), pode se identificar três modalidades de gestão de um condomínio: autogestão, cogestão e terceirização. Na autogestão a total responsabilidade da gestão é do síndico; na cogestão, o síndico tem a assessoria de empresas especializadas na área e na terceirização a empresa contratada assume a responsabilidade total do condomínio representando-o legalmente. Detalha-se melhor, em seguida cada uma dessas modalidades:

2.5.1 Autogestão no condomínio

Na visão de Karpat (2002), a autogestão se dá pela forma que os condôminos conduzem a administração do condomínio por conta própria, sendo esta modalidade decidida em Assembleia Geral, como medida de economia e isenção dos gastos com contratação de empresas prestadoras de serviços. Ainda segundo o autor, esse tipo de gestão, para ser bem sucedida, inicialmente necessita de tempo e de conhecimentos técnicos suficiente na área, pois contrário a isso, as economias pretendidas inicialmente podem resultar em despesas futuras devido à falta de conhecimento dos seus administradores.

Segundo Hübert (2012), a autogestão é a gestão realizada pelos condôminos, seja na conservação, manutenção ou na área financeira do condomínio, onde se elege um coproprietário como síndico, sendo este o responsável pelas atribuições referentes à gestão e a divisão de tarefas aos demais condôminos, respeitando as especialidades e a disponibilidade do tempo de cada um, de modo a não sobrecarregá-los.

Essa modalidade de gestão se dá pela maneira que é conduzida a administração do condomínio, sendo esta exercida pelos próprios condôminos, sem a interferência das administradoras. Na intenção de economizar, essa modalidade de gestão pode se tornar perigosa quando atribuída a pessoas sem nenhum conhecimento ou experiência na área.

2.5.2 Co-gestão condominial

Segundo Farber (2005), a cogestão é a modalidade mais usada pelos condomínios, onde os síndicos recorrem a assessoria administrativa das empresas especializadas na administração de condomínios, ocorrendo então a divisão de tarefas entre ambas, mas sem a transferência das responsabilidades legais que foram atribuídas ao síndico.

Na opinião de Inácio (2008), cogestão é uma modalidade de administração condominial, na qual a gestão é realizada pelos condôminos, mas com o auxílio de alguns profissionais, como contadores, advogados e até mesmo as administradoras estão sendo contratados para a realização dos serviços mais burocráticos

Consolidam-se os autores acima que nessa modalidade de administração condominial a cogestão, os síndicos recorrem a empresas especializadas para compartilhar as atividades, porém a total responsabilidade pela administração do condomínio é do síndico.

2.5.3 Terceirização dos Serviços

Segundo Bezerra (2000), a terceirização possui maiores conhecimentos e habilidades na realização de determinados serviços, pois a execução desse mesmo processo em diversas organizações os torna perito na área. Mas para que haja uma boa parceria entre o cliente e a terceirizada, necessita-se de um contrato bem elaborado e flexível.

No ato da contratação de uma empresa terceirizada, necessita-se que haja uma análise minuciosa da empresa, deve-se observar o tempo de atuação da empresa nesse segmento, como está sendo realizados os serviços prestados por ela em outras organizações, averiguar com atenção as condições constantes no contrato, procurando analisar com cuidado as responsabilidades. (MACHADO; ARAUJO, 2004, p.81)

Para Rachkorsky (2013), para administrar um condomínio, seja ele residencial ou comercial, e por se tratar de uma profissão complexa e rotineira, necessita-se de conhecimentos técnicos e específicos em determinadas áreas, de experiência e de um processo eficiente de comunicação com os condôminos.

Percebe-se que a contratação de uma empresa terceirizada, pode se transformar em uma importante aliada dos síndicos, porém a negociação com essas empresa prestadora de serviços requer cuidados rigorosos no momento da sua contratação, pois deve-se observar atentamente as cláusulas contratuais e a sua idoneidade no mercado atuante. Pois agindo dessa maneira o condomínio e o síndico tende a se isentar caso a empresa venha a praticar alguma irregularidade.

2.6 O síndico

Segundo Contreras e Dolcci (2001, pg.25), “Como representante legal do condomínio, o síndico ocupa a função de gestor condominial assessorado pelo subsíndico e todo o conselho”.

De acordo com Machado e Araújo (2004, p.38) “O síndico é o delegado eleito pela Assembleia Geral para administração direta do condomínio, a ele reportando-se diretamente.” Ainda os autores ressaltam que:

[...] Suas atribuições são basicamente as de um gerente geral, competindo-lhe a dirigir a totalidade do condomínio: contratar, orientar e demitir empregados e outros servidores; efetuar as compras necessárias de material de consumo, pagar contas e tributos e fazer tudo o mais que for necessário (MACHADO; ARAÚJO, 2004, p.60).

Segundo Karpát (2011), a parceria firmada entre o síndico, o conselho consultivo e uma boa administradora é essencial para o sucesso da atuação do síndico, pois o mesmo depende da autonomia dada pelo conselho consultivo, já que o síndico não possui liberdade absoluta para trabalhar.

De acordo com Testoni (2012), a palavra síndico deriva do latim *syndicus*, que significa agir com justiça. Este o representante legal do condomínio, eleito em assembleia, podendo exercer o seu cargo por no máximo dois anos, podendo ser reeleito. Exerce as regras que foram acordadas e faz cumprir o que foi decidido em assembleia.

Nota-se que o síndico para assumir tais responsabilidades necessita de conhecimentos específicos nas áreas que envolvem a administração de condomínios, pois tais conhecimentos o norteiam às tomadas de decisões de maneira proveitosa, mesmo não possuindo autonomia absoluta para tais decisões.

2.6.1 As Atribuições do Síndico

Como sendo o síndico o principal responsável na preservação e gerenciamento do condomínio de acordo com o Art.1.348 do Novo Código Civil (Lei nº 10.406, de 10/01/2002), Compete ao síndico:

- I** - convocar a assembléia dos condôminos;
- 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 assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV** - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;
- V** - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem 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 assembléia, anualmente e quando exigidas;
- IX** - realizar o seguro da edificação.

Na visão de Sérgio Neto (2011), para se atuar como síndico, existe a necessidade de saber ouvir, procurar manter boa relação com os colaboradores e condôminos, e muito jogo de cintura para lidar com situações adversas.

Percebe-se que para uma boa gestão condominial, além de conhecimentos específicos nas áreas direito, contábeis, administração e do entendimento das leis trabalhista e do código civil, outras habilidades se faz necessário na realização de uma boa gestão, como; saber ouvir, ser político, ser imparcial nas decisões, ser humilde, participativo e um bom líder.

2.6.2 A Terceirização do Síndico

De acordo com o Art. 1.347 do Novo Código Civil (Lei 10406/02), “a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.”

Na opinião de Testoni (2012), mesmo não possuindo vínculo empregatício, a principal figura administrativa do condomínio é o síndico, devendo a este o cumprimento do que foi regido na convenção e no regimento interno, não podendo o mesmo tomar decisões por conta própria, e sim àquelas pautadas no que rege na lei brasileira e condominial e o descumprimento destas, pode o síndico ser destituído do cargo a qualquer momento sem direito a indenização, por decisão da maioria dos condôminos em assembleia.

Segundo Lauro (2013), o síndico terceirizado é contratado quando não há condôminos interessados em assumir o cargo de síndico, pois a grande responsabilidade, a demanda de tempo exigida pelo cargo, reclamações, queixas, o desgaste do dia a dia e as cobranças feitas por parte dos moradores a toda hora e em qualquer lugar faz com que os condôminos fujam do cargo de síndico. Mas para evitar que o síndico seja apenas um “testa de ferro” para o conselho, será necessário que a sua autonomia como síndico conste no contrato, evitando dessa maneira à obrigação de exercer tudo aquilo que o conselho venha determinar. Ainda segundo o autor:

Muitos síndicos renunciam seus mandatos ou desistem de ser reeleitos e nunca mais querem saber por não aguentar mais as pessoas tirarem o seu sossego, procurarem a qualquer hora do dia ou da noite por problemas na maior parte das vezes de pouca importância. Nem no elevador eles têm paz. (LAURO, 2013).

Percebe-se que a falta de candidatos, a responsabilidade que é exigida para o exercício do cargo de síndico, a falta de tempo e a representatividade dessa figura à frente da administração dos condomínios, tem feito muitos condôminos a desistirem de se candidatar ao cargo, devido a essa ausência surge a necessidade de se contratar um profissional na gestão desses condomínios, sendo este conhecido como “síndico profissional”. A contratação desse profissional é decidida em assembleia pela maioria dos condôminos, devendo este cumprir os dispostos na lei brasileira, convenção e no regimento interno e o seu descumprimento o faz ser destituído do cargo por decisão em assembleia pela maioria dos condôminos.

2.7 O Síndico Profissional

Para Souza (2001), “Síndico Profissional é um sistema de administração realizada, por pessoa não residente no condomínio. É um sistema adotado geralmente em conjuntos residenciais de muitos blocos”.

Ainda segundo Souza (2001), o síndico profissional não possui vínculo empregatício com o condomínio, e os serviços prestados por esse profissional poderá ser pago com base no total da arrecadação mensal do condomínio ou pela quantidade de apartamento que o prédio possui. A contratação do síndico profissional pode ser por meio de um contrato de prestação de serviços ou mediante a assinatura da carteira profissional. Em qualquer um dos contratos citados acima não se pode considerar o síndico profissional como um segurado obrigatório do INSS, pois é opcional a sua contribuição autônoma à previdência social.

Segundo Karpát (2011), a contratação de um Síndico Profissional, não isenta a participação dos condôminos na administração do condomínio, pois o conselho consultivo é quem direciona e auxilia a figura desse gestor na realização das suas obrigações. Diz ainda Karpát que:

Para se tornar um síndico profissional, além de aptidão no relacionamento interpessoal e habilidade em resolver às questões inerentes a vida condominial, o mercado tem exigido pessoas com experiência anterior na atividade, que tenham disponibilidade de comparecer no condomínio pelo menos duas vezes na semana em visitas de 4 horas. O profissional que tem exercido a atividade tem como características principais a formação em curso superior, idade entre 45 e 65 anos e atualização constante nos cursos específicos oferecidos pelo mercado. O síndico profissional precisa ainda de conhecimento básico em departamento de pessoal, legislação, contabilidade e administração. Antes de contratar um síndico profissional é muito importante obter referência nos prédios em que ele presta ou prestou serviços, verificar se ele não tem problemas com a justiça, e por fim, formalizar a contratação através de um contrato de prestação de serviços estabelecendo os horários e visitas ao condomínio, ajustando as necessidades de cada condomínio ao exercício da atividade a ser realizada pelo contratado. Após estas verificações, o condomínio precisa aprovar a contratação do profissional em assembleia, especialmente convocada para este fim, e por maioria simples de votos. KARPAT (2011).

De acordo com Karpát (2012), mesmo desconhecendo a origem da expressão Síndico Profissional ou a profissionalização desse segmento, pode-se afirmar que é uma tendência e que veio pra ficar, pois com a grande procura da moradia em condomínios, houve-se uma demanda por esse profissional, o que é notável e compreensivo a necessidade desse profissional na administração desses novos empreendimentos.

2.7.1 A Contribuição do Síndico Profissional para a Administração Condominial.

Segundo Neto (2009), já é notável a presença da figura do síndico profissional representando vários condomínios ao mesmo tempo, mesmo não sendo coproprietário de todos eles. Ainda segundo o autor, a contratação desse profissional vem a cada dia suprir a carência dos condôminos que se ver na obrigatoriedade de se eleger um morador, mesmo não tendo pessoas dispostas a aceitar a condição de síndico.

Para Neto (2011), “como o síndico profissional é mais técnico, a relação e a comunicação com a administradora do edifício fica mais simplificada”.

No dizer de Santos (2013), por se tratar de uma contratação, síndico profissional deverá sempre agir de forma transparente, deixando os condôminos sempre informados quanto aos recursos existentes, ações judiciais, obras, fundo de reservas, dentre outros. Procurar está sempre atento ao chamado dos condôminos para eventuais esclarecimentos, mesmo sendo solicitado por uma única unidade do condomínio. Na visão de Oliveira (2011),

A figura do Síndico Profissional, antes um luxo inimaginável, tornou-se uma necessária e acessível realidade para a vida do Condomínio, seja ele Residencial ou Comercial. Um especialista em Gestão Administrativa, Relações Humanas e Administração de Conflitos, não condômino, estará sempre isento para a tomada de decisões, baseado na Legislação, Convenção, Regimento Interno e Assembleia Geral do Condomínio, pois terá sempre como meta principal a valorização do patrimônio e a qualidade de vida de todos que lá habitam. (OLIVEIRA, 2011)

Nota-se que o síndico profissional notadamente vem ganhando espaço no mercado trabalho mesmo sem a regularização da profissão, contribuindo para a realização de uma boa gestão dos condomínios, sendo eles residências ou comerciais, pois com a expansão do mercado imobiliário e as exigências do cargo, deram o espaço a esses profissionais que vem crescendo a cada dia, pois a sua gestão é exercida de acordo com que está estabelecido na convenção condominial e no regimento interno, procurando prestar um serviço com total transparência e presteza aos condôminos, prezando pela excelência na qualidade dos serviços prestados.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo teve como objetivo apresentar a administração de condomínios na figura do Síndico Profissional, um modelo de gestão para um negócio altamente contemporâneo e visível, que deixou de ser uma tendência e passou a ser uma realidade nos dias atuais, podendo ser uma oportunidade para a abertura de novos negócios no mercado imobiliário. Para ser um gestor condominial, o mesmo poderá ser autônomo ou se desejar criar uma empresa na área de terceirização dos serviços do síndico profissional.

O artigo responde a nossa problemática, já que é notável a contribuição do síndico profissional para a administração condominial, pois o mesmo dispõe de um conjunto de conhecimentos e habilidades que são indispensáveis para a administração dos grandes empreendimentos imobiliários. O objetivo geral foi alcançado, uma vez que identificou-se que para a profissionalização desse modelo de gestão, o síndico profissional necessita de obter conhecimentos específicos nas áreas de administração, finanças, contabilidade, relações humanas e direito, necessitando ainda de habilidades para lidar com conflitos, saber ouvir, ser político, ser imparcial nas decisões, ser humilde, participativo e um bom líder.

É importante destacar que o artigo obteve de conhecimentos e pensamentos de autores que muito contribuíram para a realização do artigo, fez-se a seleção de literatura qualificada, permitindo a fundamentação teórica do estudo, utilizando-se também artigos acadêmicos e referências eletrônicas (internet) no qual agregaram conhecimentos sobre o tema pesquisado como: conceito de administração de um modo geral, tipos de condomínios, tipos de gestão condominial, administração de condomínios, convenção, regimento interno, a contribuição do síndico profissional para a administração condominial. Portanto a metodologia utilizada foi suficiente para o alcance dos objetivos propostos.

A terceirização do síndico profissional é um modelo de gestão que veio fazer a diferença na administração de condomínios, visto que os conhecimentos e as habilidades desse profissional veio suprir a carência desse mercado imobiliário, dando oportunidade de negócio para aqueles profissionais que não se intimidam diante dos problemas e que queiram vencer desafios, assumindo a gestão de um condomínio, em vista disso um bom nicho de empregabilidade para os administradores.

ABSTRACT

This article aims to present the importance of condominium management outsourcing in the figure of Professional Receiver, because every day the market has required more qualified professionals for the management of these large real estate projects (condominiums, vertical and commercial). Every condo needs a representative who administer as the law requires, the trustee is the legal representative of the condominium representing it in and out of court in the municipal, state and federal agencies, many tenants are not available for this responsibility, the lack of time, or for not having necessary knowledge of the area. The general purpose of the article was to identify a set of knowledge and skills Professional liquidator for the professionalization of condominium management. To perform the literature, made to qualified literature selection that refers to the subject, allowing the theoretical basis of the study, also using academic papers and electronic references (internet) in which added knowledge on the topic searched as: concept of administration in general, types of condominiums, types of condominium management, management of condominiums, convention, bylaws, the importance of professional liquidator and their duties and the contribution of professional liquidator for condominium administration. It is noticed that it is extremely important to figured the professional trustee in the administration of large real estate projects, because it takes expertise to meet the needs of this market.

Keywords: Administration. Condominium. Outsourcing. Apartment manager.

4. REFERÊNCIAS

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações:** no novo código civil. Luis Fernando Guedes. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p. 7-25.

AZEVEDO, Jardenildes Xavier. **A importância de um apoio especializado na Administração de Condomínio**. 2010. 49f. Monografia (Graduação Administração) – Sociedade de Educação do Vale do Ipojuca, Faculdade do Vale do Ipojuca, Caruaru: FAVIP, 2010.

BAUREN, Ilse Maria (Org.). Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade (teoria e prática). São Paulo: Atlas, 2003.

BEZERRA, José Emídio Alexandrino. **Um Estudo da manutenção predial na gestão terceirizada dos condomínios com base na TPM**. 2000. 111f. Dissertação (Mestre em Engenharia) – Programação de Pós-Graduação em engenharia de produção, Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis: UFSC, 2000.

CHIAVENATO, Idalberto. **Introdução à Teoria Geral da Administração**. 7. ed. rev. e atualizada. Rio de Janeiro: Elsevier, 2003.

CHIAVENATO, Idalberto. **Administração para Não Administradores; A Gestão de Negócios ao Alcance de Todos**. 2. ed. rev. e atualizada. São Paulo: Manole, 2011.

CONTRERAS, Lorena Del Carmen; DOLCI, Maria Inês R. Landini. **Guia do Condomínio: Manual completo para administradores e moradores de condomínios**. São Paulo. EIDC- Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor, 1999, p.10-11.

FARBER, João Carlos. **Gestão de condomínios: A contabilidade para reduzir a Assimetria Informacional**. 2005. 145f. Dissertação (Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica) – Centro Universitário Alvares Penteado, São Paulo: UNIFECAP, 2005.

GIL, Antônio Carlos. Métodos e técnicas de pesquisa social. São Paulo: Atlas, 2010.

HUBERT, Ivens Henrique. **Condomínios em Geral e incorporações Imobiliárias**. Curitiba: IESDE Brasil, 2012.

INÁCIO, Adriana da Silva. **A importância de uma Administração Profissional na Gestão de Condomínios**. 2008. 50f. Monografia (Graduação Administração) – Centro Universitário João Pessoa: UNIPE, 2008.

KARPAT, Gabriel. **Condomínio: Orientação e Prática** 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 27-207.

KARPAT Gabriel. Síndico Profissional e suas perspectivas! SindicoNet. São Paulo. 10 de fev. 2012. Disponível em: <http://www.sindiconet.com.br/8834/Informe>> Acesso em 14.09.2014

KARPAT, Rodrigo. Carreiras: Síndicos Profissionais precisam ter boa relação interpessoal. Infomoney. São Paulo. 17 de mai. 2011. Disponível em: hHYPERLINK "http://www.infomoney.com.br/carreira/noticia"tp://www.infomoney.com.br/carreira/noticia.> Acesso em: 14. Set. 2014.

LAURO, Daphnis Citti de. Prós e contras na terceirização de síndico. Disponível em: <http://sindicoprofissionalcampinas.blogspot.com.br/>>. Acesso em: 12 nov.2014.

MACHADO, João Ferreira; ARAUJO, Edson José. Administração do Condomínio. IN: GARCIA, Ismar Estulano; OLIVEIRA, Mauricio Luzia (coord.). Como Administrar um condomínio. 2 ed. rev. e atual. Goiânia: AB, 2004, p.38- 63-81.

MAXIMIANO, Antônio César Amaru. **Introdução à Administração**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

NETO, Antônio Pereira Melo. **Personificação Jurídica do Condomínio Edilício**. 2009. 59f. Monografia (Graduação em direito) - Faculdade de Ensino Superior da Paraíba, João Pessoa: FESP, 2009.

NETO, Sergio Meira de Castro. Carreiras: **síndicos profissionais precisam ter boa relação interpessoal**. Disponível em: <http://www.administradores.com.br/informe-se/carreira-e-rh/carreiras-sindicos-profissionais-precisam-ter-boia-relacao-interpessoal/44873/>. Acesso em: 14. Set.2014.

OLIVEIRA, Jayr Figueiredo de; PRADO, Jonas; SILVA, Edilson Aurélio da. **Gestão de Negócios**. 2. ed.rev. e atualizada. São Paulo: Manole, 2011.

PEREIRA, Mário da Silva. Condomínio e incorporações. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

RACHKORSKI, Márcio. **Perigos da Autogestão**. Disponível em: <http://www.sindiconet.com.br/10611/Informe/Marcio-Rachkorsky/Perigos-da-autogestao>. Acesso em 201414 set.

SANTOS, Josemberg. O papel do síndico Profissional na administração do condomínio. 09 de nov. 2013. Disponível em: <<http://www.nominuto.com/condominiosesindicos/o-papel-do-sindico-profissional-na-administracao-do-condominio-part-ii/5747/>>. Acesso em 12 de set. 2014.

SOARES, Danielle Machado. Condomínio horizontal e Loteamento fechado. IN: Sússekind Arnaldo Lopes (editor Pres.) - Condomínio de fato: Incidência do princípio da autonomia privada nas Relações Jurídicas Reais. Rio de Janeiro: Renovar, 1999 p.66-67

SOUZA, Agnaldo Celino de. Condomínio em edifícios: manual do condômino. 4º.ed. revisada e aplicada. São Paulo. Atlas S.A, 2001, p. 110-117.

TESTONI, Luís Eduardo. **Condomínio Edilício**: A responsabilidade Civil do Síndico. 2012. 51f. Monografia (Graduação em direito) – Centro de Ciências Jurídicas, Universidade Regional de Blumenau, Blumenau: FURB, 2012.