

ADMINISTRADORA: O SUPORTE DO SÍNDICO

A administradora é o preposto do síndico na gestão dos assuntos condominiais, atuando de um lado em relação aos funcionários, fornecedores, prestadores de serviço e outros profissionais ou empresas contratadas pelo condomínio, e do outro, atua junto à massa condominial, no sentido de solucionar os problemas que tenham relação com o condomínio, evitando conflitos e estimulando a participação nos assuntos condominiais. Também devem fazer parte de suas funções, a assessoria e orientação ao síndico.

As administradoras têm a função de levar ao condomínio todas as informações necessárias para que o síndico e os moradores estejam atualizados no cumprimento das leis e normas regulamentadoras, lembrando que o síndico é único responsável civil e criminalmente pelo condomínio.

O síndico é legalmente responsável por quase tudo o que acontece no condomínio e, ao contratar uma administradora, repassa algumas funções sem que esta responsabilidade seja integralmente transferida. Portanto, a relação do síndico com a administradora do condomínio deve ser de respeito e confiança. Entretanto, cabe à administradora demonstrar merecer essa confiança, através de uma competente gestão das diversas áreas, nas quais seus serviços são realizados.

A confiança faz com que a rotina transcorra organizada e tranqüila no condomínio. Em consequência dessa boa sintonia, as melhores soluções se apresentam. É muito importante que o síndico receba a orientação dos profissionais do ramo, pois eles estão preparados para orientar nas melhores decisões, sem colocar em risco a responsabilidade de todos que fazem parte da administração.

Além da gestão e assessoria nas áreas trabalhista, contábil, financeira e jurídica, a administradora deve permanentemente procurar identificar e conhecer os problemas de seus clientes, participando ativamente na resolução de todo tipo de imprevisto. O comprometimento verdadeiro com o condomínio é um grande diferencial na atuação de uma administradora.

Administradoras Modernas

A incorporação de novas tecnologias ao trabalho das administradoras permitiu aprimorar o atendimento e a disseminação da informação aos condôminos. Também foram assumidas, por iniciativa própria, importantes funções que não se relacionam exclusivamente com a área administrativa, como a implantação de programas de reciclagem do lixo, visando a melhoria no relacionamento entre os moradores. Por outro lado, a pressão por baixar custos no condomínio gerou a proliferação de muitas empresas sem a capacitação necessária, contribuindo com a queda na qualidade dos serviços prestados.

Uma evolução no trabalho das administradoras é a permissão do acesso às informações do condomínio para todos os moradores. Isso resulta em uma maior participação e interesse dos condôminos no dia-a-dia da administração. A motivação e conscientização para uma melhor participação e interesse dos moradores nas decisões do condomínio nas assembleias vêm evoluindo também. Porém, ainda requer muito trabalho.

As administradoras modernas exigem profissionais que tenham a capacidade de auxiliar o síndico, elevando a qualidade dos trabalhos comuns dentro da rotina do condomínio.

As administradoras visam constantemente uma redução dos gastos condominiais. O dinheiro utilizado sem planejamento gera prejuízo e isso precisa ser evitado. A redução dos gastos

supérfluos dá uma folga nas contas do condomínio, permitindo que este faça uma reserva de caixa. Dessa maneira, obras essenciais são realizadas mais facilmente e sem aquele desespero de quem não tem verba.

A contabilidade necessita de atenção especial durante sua elaboração. Quando bem idealizada, a prestação de contas é mais facilmente compreendida pelos condôminos. A transparência nas mudanças do condomínio dá credibilidade ao trabalho do síndico e da administradora.

Relação entre o Síndico e administradora

A administradora só provará todo seu potencial e toda sua competência se o seu relacionamento com o síndico for bom. Caso contrário, o que deveria ser um apoio, acaba sendo um empecilho. Administradora, além do suporte dado, deve ter como meta conscientizar o síndico que não trabalha para ele, mas sim, para o condomínio e para os condôminos. Isso leva ao profissionalismo, pois não se deve dizer amém a tudo que ele pretenda de forma ilegal ou na contramão da racionalidade administrativa.

A relação deve ser transparente, de parceria e também de total informação diária, para que toda e qualquer decisão ou providência tenha o conhecimento da administração e o aval do síndico.

Na hora de escolher uma administradora, o síndico deverá obrigatoriamente pesquisar a capacidade e a idoneidade técnica e administrativa da empresa, com informações obtidas dos clientes. Além disso, deve levantar os melhores preços e serviços.

A administração moderna compreende muito mais do que cuidar da contabilidade e da documentação do condomínio. Por causa dessa evolução dos serviços prestados pelas administradoras, o síndico não pode escolher uma, pelo menor preço. Tudo deve ser analisado calmamente antes de fechar com alguma empresa de administração condominial. Os preços e os serviços oferecidos precisam estar englobados na realidade de mercado.

Autogestão

Existem algumas diferenças entre os condomínios assessorados por administradoras e os que vivem em sistema de autogestão. Trata-se de uma comparação entre custo e benefício. Normalmente, a autogestão toma-se mais cara, pois, para funcionar bem, uma participação quase onipresente do síndico na administração do condomínio é condição fundamental. A remuneração do síndico freqüentemente é proporcional à sua atuação, o que, somado aos custos com a contratação dos demais serviços necessários ao condomínio, permite concluir que a autogestão só é viável quando as despesas são bastante diluídas. Portanto, em empreendimentos com muitas unidades.

O condomínio em sistema de autogestão é administrado pelo síndico e pelo conselho, utilizando apenas algum ou nenhum serviço de uma empresa do ramo para eventual auxílio em processamento da folha de pagamento, impressão de boletos ou montagem da pasta de prestação de contas. Na autogestão, o síndico deve estar inteirado de todas as suas responsabilidades. Caso contrário colocará em risco o condomínio e seus moradores.

Não existe qualquer problema mais sério em fazer autogestão, mas o síndico deve atuar com transparência. O condomínio que contrata uma administradora tem o atendimento total por

parte da empresa, sendo o síndico assessorado, sem que seja necessária qualquer execução administrativa ou providencia diária por parte dele, ficando isso a cargo da empresa.

Os condomínios que adotam o sistema de autogestão, depois de algum tempo, concluem que o honorário da administradora não é o vilão da história, e sim, a gestão de despesas.

Alguns síndicos, que optam pela autogestão, acabam contratando novamente os serviços de uma administradora, após aventuras desastrosas na administração solitária.

A contratação

O artigo 1.348 § 2º do Código Civil Brasileiro, sem precedente em legislação anterior, estabelece que o síndico possa transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação de assembleias, salvo disposição em contrário da convenção.

Situação anteriormente considerada regra acabou tomando-se exceção. O fato de o síndico poder contratar ou não a administradora de sua confiança. O que parecia óbvio, pois a responsabilidade por qualquer "deslize" administrativo é sempre dele, eleito por maioria dos condôminos, da forma mais democrática possível.

A necessidade de aprovação em assembleia gera um novo problema. Se a administradora praticar atos nocivos ao condomínio em sua administração, causando-lhe prejuízo, qual a responsabilidade (ou não) do síndico nesse caso? Afinal, a contratação somente ocorre com a aprovação da assembleia, órgão máximo do condomínio. Na assembleia pode haver várias propostas e o síndico pode ter escolhido outra (não a escolhida) e ter sido voto vencido.

Contudo, note-se a expressão comum em vários dispositivos acerca da matéria; "salvo disposição em contrário da convenção".

Portanto, mais uma vez, verifica-se a força da convenção condominial, abaixo, na hierarquia dos dispositivos, apenas das leis. Em casos específicos como este a própria Lei a equipara em importância.

Um assunto muito importante e não abordado por boa parte dos condomínios, é a necessidade de se alterar as convenções condominiais, sempre com o intuito de modernizá-las e adequá-las às necessidades atuais.

Fique atento

A valorização do imóvel, com obras de melhoria ou apenas de conservação, é o objetivo principal dos síndicos competentes e o desejo dos moradores. A boa administradora também precisa ter essa preocupação.