



# conviver em condomínio

## Síndico Profissional?

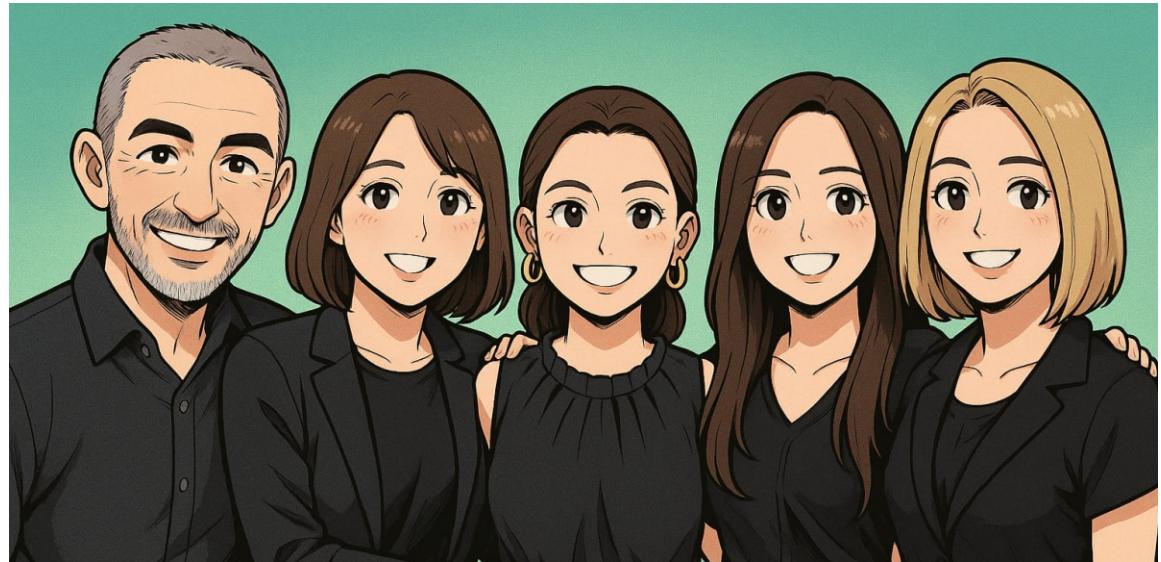
A gourmetização da atividade, obviamente iria acabar em aproveitamento de entidades a se estabelecer como representante desta nova categoria de atividade. O que é normal, porém, o universo condominial é por demais vasto, podemos falar de um condomínio de meia dúzia de unidades, ou até mesmo do maior prédio do mundo o Burj Khalifa, nos Emirados Árabes, com mais de 163 andares, que entre áreas comerciais e residenciais conta com média de 30.000 unidades, mas nem precisamos ir tão longe, aqui mesmo no Brasil, bem aqui ao lado existe o "Grand Reserva Paulista", com quase 7.300 unidades habitacionais, agora aguardamos, uma população aproximada de 25.000 pessoas. Mas essa imponente marca brasileira, já tem previsão de ser quebrada, com a construção do "Reserva Raposo", que conta com a construção prevista para 2030, de mais de uma centena de torres, somando 22.000 unidades, uma população aproximada de 80.000 pessoas. Síndico Profissional? Não, precisamos de um prefeito.

Se cada uma das torres tiver um representante, teremos um contingente de mais de 100 "subsíndicos", um conjunto de representantes mais que duas vezes o número de vereadores da capital paulista, 55 hoje. Apenas uma curiosidade. O Brasil conta com aproximadamente 5.500 municípios, e destes, 5.100 tem população inferior a 80.000 habitantes.

O papel do síndico, está bem estabelecido na legislação original de 1964, nada mais é que o representante legal em primeira instância de uma coletividade, exercendo seu(s) mandato(s) por períodos, pré-determinado pela convenção e na sua falta, pelo Código Civil. É muito comum também estar explícito nestas convenções que o síndico não é responsável pelas obrigações em nome do condomínio, a responsabilidade será sempre do coletivo, exceto nos casos de eventual improbidade, quando poderá ser exigido o resarcimento por meio de ação regressiva na esfera civil.

Assim a questão passa a ser a de real identificação com o condomínio propriamente. Podemos, para um condomínio com a meia dúzia de unidade, como mencionado ser geridos por um pessoal, "qualquer", independentemente de ser condômino. Até mesmo que para efeito de legislação o "condômino" sempre será o titular da unidade, assim a nomeação por eleição ou mesmo contratação, estaria descaracterizada se um ente da família fosse nomeado o "síndico".

O registro legal da representação não exige qualquer obrigatoriedade, exceto restrições



REPRODUÇÃO CHATGPT

técnicas que o proibiram de representação junto a instituições bancárias, que nem é exigido para o efetivo exercício, porém pode haver obstáculo em relação a movimentação financeira.

O nosso condomínio é pequeno, mas tem folha de pagamento e obrigações tributárias a cumprir e nossos condôminos não tem "conhecimento" técnico para tanto. O que fazer? Contar com os serviços de uma administradora, que domina essas questões. O Síndico continua a ser o "representante" do conjunto, ainda assessorado por uma empresa, que se faz mister no assunto. Resolvido.

Do lado contrário, podemos ter um condomínio muito grande, necessitando de um síndico especializado, ou até mesmo um corpo dirigente constituído até por mais pessoas na área administrativa. Vide exemplo tratado acima de um condomínio com mais de 80.000 pessoas, maior do que 90% dos municípios brasileiros. Exemplificando, um condomínio assim não precisa de uma brigada de incêndio, precisa de um batalhão exclusivo do corpo de bombeiros.

É essa a questão, dimensionar a demanda e estabelecer entre o conjunto, o que melhor representa e atende as necessidades e aspirações da maioria.

### NA PRÓXIMA SEMANA: Mão de obra terceirizada

#### Interatividade da coluna com o leitor.

Sugestões de temas para serem abordados, mande mensagem para [conviver@andreazimoreira.com.br](mailto:conviver@andreazimoreira.com.br) ou pelo nosso WhatsApp.



16 3412-9700

Mudanças são absolutamente normais, nada é ou permanecerá igual por longo tempo, nem mesmo por pouco tempo, tudo muda. A rua do comércio foi para o shopping, que agora está na tela do celular. O taxi virou Uber, o banco quase mais não tem agência. Alguém que está lendo essa matéria ainda tem telefone fixo, ou sabe o que é uma máquina de escrever? Aliás será que este artigo é lido impresso em jornal, ou também está na telinha? Existem algumas poucas coisas pré-históricas ainda, como: fatura, carnês, e outras raridades. Não esquecendo que até o dinheiro está deixando de existir. A portaria já é remota ou virtual. Até a pressão arterial que se considerava boa quando 12 x 8, já tem novo parâmetro. Com as exigências legais, cada vez mais incorporada as obrigações do dia a dia, não seria diferente com a "profissão" do síndico.

Sem contar que o ser humano está menos socializado, chega a não conhecer seu vizinho de porta. Nos fechamos dentro de nossas residências, as amizades estão cada vez mais virtuais. Isso é bom? É ruim? Sem julgamento, mas temos que entender que são as adaptações ao presente. Nesta área condominial já estão se estabelecendo os mercados internos, as lavanderias autônomas, os aplicativos de controle de acesso e muito mais. Será melhor? ou pior? O tempo dirá. Mais, não o retorno ao que era. Haverá sempre novas mudanças. Sempre. Que bom que é assim.

**Edgard Andreazi Moreira**  
CRC ISP 190.968/0-8



Pós graduado em Administração Pública Municipal; Direito imobiliário; Direito Tributária; Gestão de Cooperativa de Crédito; Diretor da Andreazi Moreira Assessoria há 28 anos.