



conviver

em condomínio

TRANSPARÊNCIA NA GESTÃO

Com a tecnologia dos dias de hoje, a transparência na administração, certamente é o item mais óbvio em um processo de gestão, seja um estabelecimento convencional de comércio e indústria, e até mesmo um condomínio, independente ao tamanho.

Em poucas instituições existe prestação de contas mensais, como geralmente ocorre com os condomínios, que mesmo antes das facilidades dos aplicativos, já se habituavam em receber no mesmo documento de pagamento da taxa mensal, a prestação de contas do mês anterior, ou ao menos do penúltimo mês.

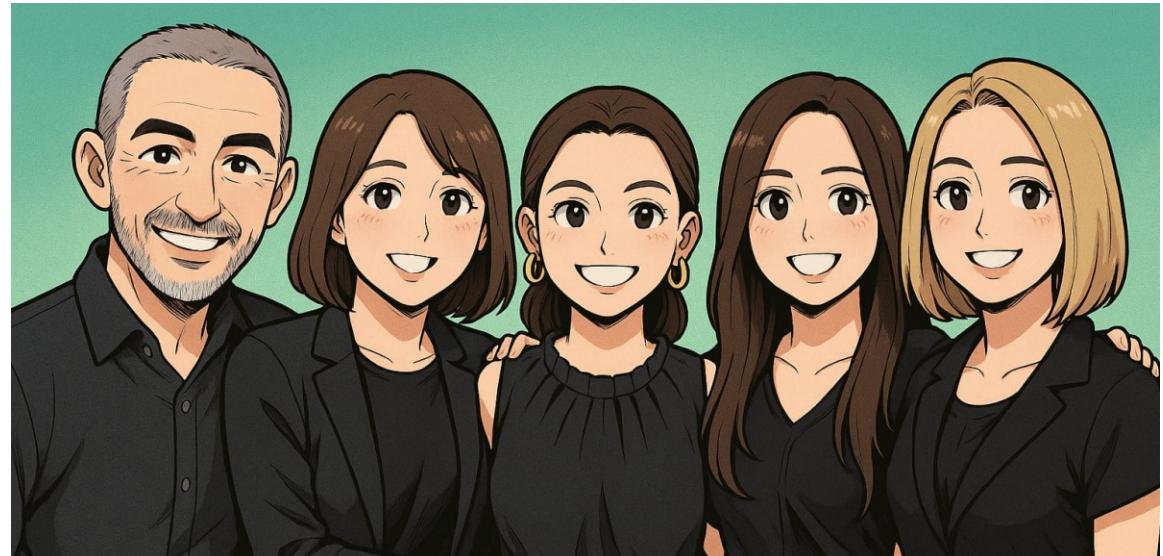
A gestão tende a ser transparente, mas merece a atenção e até mesmo o questionamento dos interessados. As regras convencionais, por legislação, estabelecem que todos os condôminos têm direito ao acesso de toda a documentação do condomínio, obviamente, respeitando os procedimentos normais, acatando as regras estabelecidas pela gestão. É simples assim.

É muito fácil acompanhar a gestão do seu condomínio. Todos eles têm suas características próprias e de forma geral se estabilizam no decorrer do tempo. A estrutura "básica" praticamente não muda, então uma verificação simples nas prestações de contas mensais, dão subsídios para se interpretar as ocorrências, em especial as financeiras. Se existe uma taxa média do valor condominial, se ante mão sabemos qual é a média de receitas do condomínio. Se a estrutura de mão de obra, serviços cotidianos, prestadores mensais, já sabemos o comportamento das despesas correntes. Diminuiu a receita, observe a inadimplência. Aumentou as despesas, verifique a variação das contas de consumo.

Até mais importante do que se verificar os créditos e débitos correntes do mês, é tentar conhecer as obrigações não registradas na movimentação de caixa do condomínio, como o eventual passivo trabalhista. Quando poderá custar uma rescisão de contrato de trabalho, eventualmente com acúmulo de período de férias e 13º.

Nas habituais prestações de contas é inclusive fácil de identificar se algum compromisso possa ter deixado de ser cumprido. A estabilidade das finanças do condomínio acompanha suas características. Variações significativas servem para alertar, não obrigatoriamente por qualquer irregularidade, mas por eventual erro, falha, ou até mesmo variações justificadas que possam merecer uma nota explicativa.

Esta estabilidade deve estar presente na movimentação a qual tratamos de "conta condomínio", a que movimenta os recursos ordinários, receitas ordinárias x despesas ordinárias.



REPRODUÇÃO CHATGPT

A movimentação financeira de fundos específicos, como de reserva, de obras, de pintura, entre outros, podem ser facilmente identificadas em uma prestação de contas clara. Considerando inclusive que exceto o fundo de reserva, os demais têm período específico, mesmo ultrapassando um ou mais exercícios.

Eventual desequilíbrio na conta de receitas e despesas correntes, pode estar justificado na inadimplência.

Muito comum hoje também, os condomínios estarem contratado serviços de garantidora de crédito, que "compram" os créditos da arrecadação com um percentual de desconto, hoje no mercado na ordem média de 4%, oferecendo ao condomínio estabilidade financeira, ficando apenas sujeito ao cumprimento fiel do orçamento aprovado e variações em contas de consumo, como conta de consumo de água e esgoto que podem sofrer alguma variação significativa, por conta de algum vazamento. Aí quem socorre o caixa corrente, é o fundo de reserva que é instituído para suportar despesas extraordinárias, não investimentos ou reformas, mas despesas fora das considerações do orçamento corrente.

NA PRÓXIMA SEMANA: INADIMPLÊNCIA E COBRANÇA HUMANIZADA

Interatividade da coluna com o leitor.

Sugestões de temas para serem abordados, mande mensagem para conviver@andreasimoreira.com.br ou pelo nosso WhatsApp.



16 3412-9700

Não é uma questão apenas de transparência na gestão. É necessário que haja também o interesse e participação de todos os condôminos, mas na qualidade de verdadeiros condôminos, não apenas questionando ou sendo contrário aos procedimentos adotados pelo síndico. Este foi eleito pelo instrumento soberano do coletivo. A assembleia.

Por ocasião da eleição de síndico e membros do conselho, via de regra são apresentados para julgamento e aprovação, as contas, os orçamentos, entre outras deliberações que irão nortear os rumos do condomínio pelo próximo período. Esse é o momento de apresentar ideias, discutir com discernimento, todas as questões da operacionalidade do condomínio. As regras são claras, a coletividade define de maneira democrática e responsável. Isso não quer dizer que houve concordância plena, mas sim representação da maioria. Aos desejos que não foram atendidos, paciência, é assim que funciona.

Aprovado, corpo diretivo, orçamento e forma de aplicação, pronto. É só se dar ao trabalho de verificar se as diretrizes estão sendo cumpridas conforme aprovação do órgão máximo. Se não estiver ocorrendo como previsto, não obrigatoriamente pode estar ocorrendo qualquer desvio de conduta. Identificado qualquer dúvida, igualmente ao processo democrático de participação e manifestação em assembleia, está o direito de solicitar qualquer esclarecimento que achar justo.

Edgard Andreazi Moreira
CRC 1SP 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.