Vida de condomínio: Administração profissional

Júnia Leticia - Estado de Minas
Publicação: 16/12/2012 12:11

Projeto de lei na Câmara dos Deputados abre aos condôminos a possibilidade de contratar síndicos profissionais, segundo Marcos Nery, da CMI/Secovi

As especificações e complexidades envolvidas na administração de condomínios fazem com que muitos optem por recorrer aos serviços de um síndico profissional. Entretanto, é necessário ter cuidados para que haja uma contratação segura, transparente e legal. Para que isso ocorra, está em discussão na Câmara dos Deputados um projeto de lei, que teve texto elaborado com a participação da Câmara do Mercado Imobiliário e Sindicato das Empresas do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI/Secovi-MG).

Segundo o diretor das administradoras de condomínios da CMI/Secovi-MG, Marcos Nery, caso o Projeto de Lei 2.225/11 seja aprovado, caberá à assembleia de condôminos estabelecer o tipo de síndico que administrará o condomínio. "Mesmo no caso de ser escolhido um profissional autônomo, o mandato não poderá ultrapassar dois anos, permitida a prorrogação por decisão da assembleia."

Nery ressalta que, se aprovada a lei, o síndico profissional poderá ser eleito em assembleia geral extraordinária (AGE) ou contratado. "Nesse caso, não será eliminada a necessidade da existência de um síndico eleito, que poderá ser um condômino ou pessoa física ou jurídica não condômino, isso porque o CPF do síndico eleito vai para a Receita Federal dar sustentação fiscal e jurídica ao CNPJ do condomínio."

Atualmente, o Código Civil estabelece que o síndico deve ser eleito em assembleia e não contratado, como explica Marcos Nery. Sendo assim, não tem nenhuma obrigação contratual que possa trazer segurança ao condomínio. "Isso porque suas atribuições e responsabilidades já estão definidas no texto legal. O projeto de lei visa alterar essa disposição e trazer novas condições contratuais no caso da contratação de um síndico profissional", comenta.

Caso o projeto de lei seja aprovado, a contratação de um síndico profissional será mais segura, porque todas as atividades financeiras e administrativas serão regulamentadas, como explica Nery. "Portanto, quem assumir essa função saberá que pode ser responsabilizado judicialmente por qualquer ação inadequada. Além disso, há o fato de passar a contar com uma pessoa capacitada e com disponibilidade para exercer essa função com qualidade."

VANTAGENS

Diante disso, todas as partes envolvidas em um condomínio serão beneficiadas se o projeto se tornar lei. "É positivo para os condôminos, que serão beneficiados pela comodidade e segurança dessa opção, e bom para os síndicos administradores, que poderão exercer a profissão com todos os direitos trabalhistas e previdenciários de que uma profissão regulamentada proporciona", afirma Nery.

Para as empresas administradoras de condomínios, a aprovação do texto também é vantajosa, já que poderão indicar profissionais capacitados para exercer o cargo de síndico profissional, como ressalta Nery. "Há uma necessidade de tomar cuidado na hora de escolher o síndico, principalmente quando o eleito não está entre os condôminos. O síndico profissional – pessoa física ou jurídica fora do condomínio que for eleita ou escolhida pela maioria simples da assembleia – terá autonomia legal para tomar decisões financeiras sob a responsabilidade básica do condomínio que o elegeu."