

Síndico pode ser Morador?!

Os atuais condomínios no Brasil sejam horizontais ou verticais demandam cada vez mais princípios éticos na gestão assim como se procede um Manual de Compliance de uma organização empresarial ainda que guardadas as devidas proporções de complexidade.

Reza o princípio da administração mais básico de que: “quem compra não pode receber a mercadoria”. No judiciário, um magistrado não pode julgar casos em que esteja suspeito ou impedido. Isso significa que antes de tudo há um obstáculo que fere a sua imparcialidade e segundo a doutrina de Humberto Theodoro... “é imprescindível a lisura e prestígio das decisões”.

Nessa simples linha de raciocínio **como é que um síndico pode ser morador?**

A gestão de condomínios tem que passar pelo princípio da segregação de funções. Imaginem 1 síndico e 2 conselheiros com autonomia diretiva permitida pelo Código Civil “liderando” um condomínio edilício de 4, 5 torres de 15 andares cada. Serão no mínimo 240 moradores delegando funções de gestão e conservação do SEU patrimônio a apenas 1 pessoa fiscalizada por mais dois amigos de “chapa”, os ditos conselheiros. O critério de seleção? O mais usado assim como nas empresas familiares brasileiras de que o filho tem que suceder o pai seja ele qualificado ou não. Assistimos a nepotismo na contratação de serviços de toda sorte. E as estatísticas de fracasso são públicas: no campo empresarial se traduzem na célebre frase da Teoria Empresarial Odebrecht:

“Pai rico, filho nobre, neto pobre”.

O que mais me chama atenção é a passividade com que o morador seja ele condômino ou inquilino lida com a situação. Sequer a “Chapa” a ser formada é avaliado o currículo, se tem “ficha é limpa”, nada! O que ainda prevalece com critério eletivo é o tempo disponível no local e geralmente agrada aos igualmente ociosos. E o que deveria vigorar? Experiência gerencial, conhecimentos jurídicos básicos e qualificação em gestão de pessoas e conflitos. Daí o que existe ainda é uma média de remuneração realmente proporcional à capacidade do gestor que hoje em Goiânia é acordado em jurássicas convenções. Assim, com um baixíssimo quorum de assembleia, sempre uma minoria o elege, fazemos de conta que está tudo bem ou simplesmente arrumamos as malas e começamos tudo de novo numa perda de tempo de construção patrimonial imensurável. Pior, na contramão da falta de crescimento econômico brasileiro ainda mergulhado numa crise catastrófica e que afeta diretamente o mercado imobiliário.

Já existem locais desde 2010 onde se realizam assembleias virtuais bem mais moderninhas com plataforma que contabiliza os votos para posterior registro devido em Cartório, caixa de sugestões em apps-versão móvel e esse conjunto de pessoas plugadas opinando certamente sairão com decisões mais acertadas, práticas, menos onerosas e muito mais participativas.