

PROFISSÃO? SOU SÍNDICO

Os condomínios contratam gestores para fazer a administração predial. Veja quais são os prós e contras

Ana Carolina Diniz
carol.diniz@extra.inf.br

► O perfil dos síndicos mudou nos últimos tempos. Aquele vizinho aposentado ou que tem um pouco mais de tempo livre vem, lentamente, sendo substituído por profissionais. O percentual ainda é ínfimo — dados do mercado apontam que síndicos condôminos ainda são a maioria, cerca de 90% — mas a tendência, de acordo com especialistas do ramo, é crescer nos próximos anos.

— Atualmente, em muitos prédios não se encontra mais o condômino que queria ser síndico, tanto pela complexidade do assunto, quanto pelo fato de as relações terem ficado mais conflituosas, sobretudo em tempos de crise. Além disso, muita gente com boa capacitação, como engenheiros, arquitetos e contadores, percebeu que precisava ter uma fonte de renda alternativa ou suprir uma falta de emprego. É, portanto, uma oportunidade de se re-

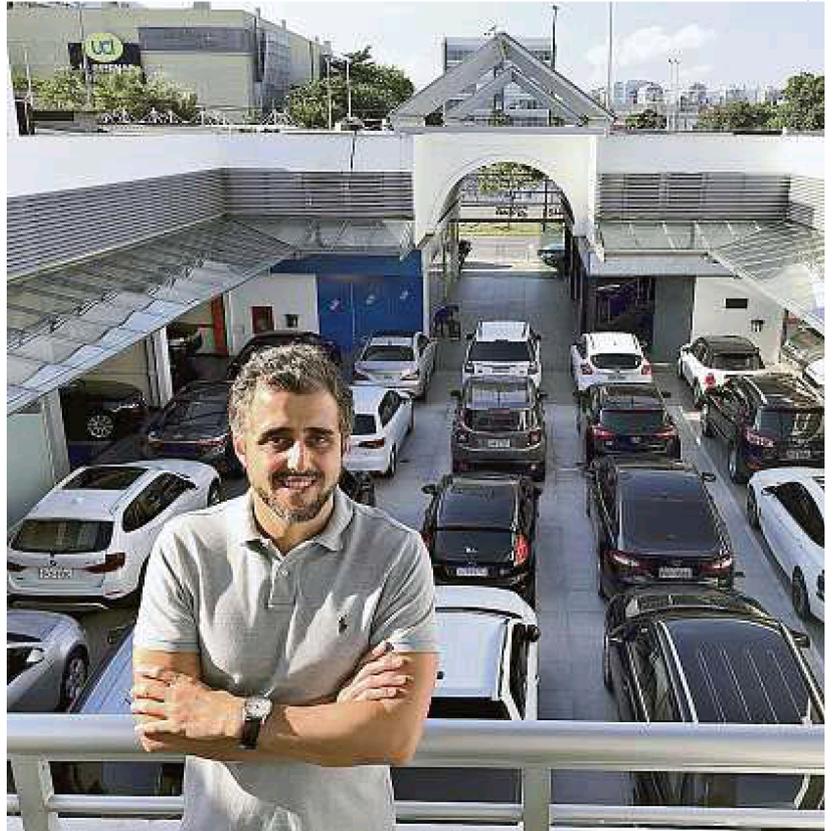
colocar no mercado — considera o presidente do Secovi Rio, Pedro Wämann.

Existem vantagens e desvantagens para cada um deles, lembra ele. O síndico externo tem vivências em condomínios distintos e ter uma distância dos moradores permite um olhar muito menos emocional.

— Por outro lado, o síndico morador está presente no dia a dia e conhece melhor a situação dos condôminos. Na hora de escolher o seu, é bom ter todos esses pontos em mente — aconselha o presidente do Secovi Rio.

Marcelo Borges, diretor de Condomínio e Locação da Abadi, lembra que o Código Civil viabiliza a eleição de um síndico condômino ou não.

— É preciso, no entanto, analisar a convenção, pois esta poderá determinar que o síndico só poderá ser condômino (proprietário de imóvel no residencial), devendo tal norma ser respeitada — explica ele.



Lucas Tostes, de 32 anos, deixou o glamour do mercado financeiro para fazer gestão de condomínios



Isabella, síndica profissional

Salário é a partir de um salário mínimo

► O valor cobrado pelo síndico externo varia de um a dois salários mínimos, dependendo do tamanho do condomínio. Nos condomínios-clubes (que são praticamente uma cidade), o salário gira em torno de R\$ 12 mil.

Flavia Ramos, gerente de condomínio da Precisão Administradora, explica que, na seleção, o síndico profissional irá informar no seu currículo a sua pretensão de pró-labore.

— O condomínio deverá levar a proposta para votação na assembleia, onde ficará registrado em ata o valor a receber e a forma de pagamento — explica ela.

Cláudio Affonso, diretor de Negócios Condominiais da CIPA, alerta que, caso se optar pelo síndico externo, é bom avaliar as referências.

— É importante avaliar a qualificação e a experiência em outros condomínios do mesmo porte e padrão, bem como o histórico de sucesso — considera ele, lembrando que a empresa oferece o serviço aos condomínios que administra, e seleciona um funcionário próprio, especializado para exercer esse papel.

Uma delas é Isabella Espinola, de 31 anos, que trabalha há mais de oito anos como síndica profissional. Para

ela, a maior dificuldade nesta profissão é justamente gerenciar os conflitos.

— É preciso ter muito jogo de cintura. As pessoas não respeitam as regras e a convenção — reflete.

OLHAR IMPARCIAL

A aposentada Marília Moreira, de 56 anos, partilha da mesma opinião. Respeito é uma palavra que anda em falta nos prédios, diz ela.

— Ter um síndico externo, um olhar de fora, é mais neutro e imparcial para enfrentar os problemas — conta ela, que trabalha há quatro anos como síndica profissional.

Assim como Lucas Tostes, de 32 anos, que largou o glamour do mercado financeiro para fundar sua empresa em 2015, a LT gestão, onde atua como síndico profissional. Hoje, ele tem cinco condomínios sob a sua gestão.

— Um síndico profissional que tenha vários condomínios tem uma rede maior de relacionamento e poder de barganha com fornecedores, conseguindo fechar um serviço (como limpeza de cisternas) para cinco condomínios ao mesmo tempo. O poder de negociação dele vai ser maior que o de um síndico que fecha um apenas um — defende ele. x