

Os riscos da autogestão

Falta de conhecimento específico e de transparência na prestação de contas podem atrapalhar a administração do condomínio, causando prejuízos

Por O Dia

24/02/2018 02h50 Atualizado às 25/02/2018 03h00

A autogestão nos condomínios, como é chamada a administração feita pelos próprios moradores sem a assessoria de uma administradora, ainda é uma realidade em muitos edifícios. Levantamento da Estasa, gestora condominial, em Ipanema, Leblon, Lagoa, Jardim Botânico e Gávea, aponta que há pelo menos 100 condomínios administrados pelos moradores na região. Nesse modelo, mais adotado em prédios com poucas unidades, geralmente não há conselho fiscal. E as despesas são controladas só por uma pessoa, o que pode causar problemas.

Luiz Barreto, presidente da Estasa, diz que é comum ver um síndico acumulando funções de administração sem conhecer as obrigações legais. "Há uma série de regras a cumprir que exigem conhecimento em direito, segurança, gestão de risco, contabilidade, recursos humanos e que vão variar conforme o tamanho e a infraestrutura do prédio". Marcelo Borges, diretor jurídico da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi), ressalta que exercer a gestão sem um o auxílio especializado poderá causar prejuízos. "Pode ser uma economia perigosa, pois há grandes riscos de erros, acarretando, inclusive, demandas judiciais", alerta.

Sonia Chalfin, diretora da Precisão Administradora, diz que o síndico precisa ter o auxílio de um departamento pessoal que o ajude na contratação de funcionários, cálculo de férias e rescisões. "A administradora oferece também um controle mais apurado, por meio de um gerente de contas, auxiliando na administração, notificando sempre que necessário, enviando cartas aos inadimplentes, além de convocar assembleias e, posteriormente, registrar os fatos em atas", explica.

Segundo o vice-presidente do Sindicato da Habitação do Rio (Secovi Rio), Leonardo Schneider, a atividade está cada vez mais complexa, principalmente com o surgimento de condomínios maiores. "E os síndicos estão cientes de que precisam de um apoio para prestar os serviços adequados. A gente recomenda que se contrate uma boa administradora, com conhecimento de mercado e que se faça uma checagem do histórico da empresa", orienta.