



Condomínios têm complexidade de grandes empresas

Segurança, bem-estar, qualidade de vida. Esses são os objetivos fundamentais de qualquer cidadão que reside ou pretende residir em condomínios fechados. A opção pela moradia nesse tipo de imóvel está fundamentalmente ligada ao conforto e à gama de serviços que os condomínios agregam.

Quem, entretanto, está no aconchego do lar e nunca exerceu o cargo de síndico talvez não tenha a real dimensão da complexa engrenagem que move a gestão de um condomínio, particularmente no Brasil e de forma muito especial após as recentes alterações na legislação tributária e fiscal, vigentes desde 2004.

Hoje, conforme as normas vigentes no país, os condomínios brasileiros são tratados como empresas das mais sofisticadas. Há um emaranhado de leis, medidas provisórias, normas e decretos que influem diretamente na administração condominial, incluindo rotinas trabalhistas e previdenciárias, recolhimentos dos mais diversos encargos e impostos, pagamento de taxas, gestão e arquivo de centenas de documentos e outro sem número de atividades.

Os condomínios brasileiros cumprem, atualmente, obrigações de pessoas jurídicas, como se fossem grandes empresas. Mas condomínios, diferentemente de empresas, não têm fins lucrativos e não são fonte geradora de receita, já que o rateio de despesas entre os moradores é feito apenas e tão somente para o pagamento de contas e da folha de funcionários.

O síndico, responsável legal por todas as atribuições impostas aos condomínios, e naturalmente sem todo o conhecimento técnico que a administração predial exige, pode se deparar, repentinamente, às voltas com vultosos passivos trabalhistas e tributários. Quanto mais a legislação engessa o condomínio, maiores se tornam tais riscos. E quanto maior o risco, maior o custo da gestão condominial.

Diante da atual complexidade gerencial dos condomínios, os síndicos precisam, mais do que nunca, estar em sintonia com a legislação, buscando informações atualizadas e apoiando-se na imprescindível assessoria técnica hoje disponível no mercado, visando garantir uma gestão sem riscos ou sobressaltos.

Paradoxalmente, enquanto as exigências em torno dos condomínios aumentam ano a ano, forçando para cima os gastos com a administração, não se oferece, em contrapartida, ferramentas de apoio à gestão do síndico, principalmente no que se refere às opções de cobrança das quotas condominiais em atraso.

O exemplo cabal é a redução da multa de 20% para 2%, estabelecida pelo novo Código Civil, que elevou a impontualidade sem que houvesse novas alternativas legais, como a inscrição do nome dos condôminos inadimplentes nos serviços de proteção ao crédito ou o protesto de títulos.

Não é de hoje que o tratamento destinado aos condomínios brasileiros é equivocado. Em 1999, por conta da crise no setor de energia elétrica que culminou com o apagão, criou-se uma taxa extra sobre o consumo de energia acima de limites pré-determinados.

A classificação dos condomínios, na época, para efeitos de cobrança da sobretaxa, provocaria um aumento médio de 20% no valor das quotas condominiais. Felizmente, graças à imediata intervenção das



entidades do setor imobiliário paulista, como Secovi-SP e Aabic, a medida foi revista e os condomínios, enquadrados em outra categoria de consumo.

Da mesma forma, como consultores do mercado imobiliário, queremos propor um debate em torno de uma nova ótica sobre o papel e a natureza dos condomínios brasileiros, que poderiam receber um tratamento diferenciado, com legislações previdenciária, trabalhista, tributária e fiscal específicas.

Os condomínios deveriam, na verdade, ganhar uma nova classificação, mais simples até do que as atuais regras das micro-empresas, uma vez que estamos falando de locais de moradia ou trabalho, sem qualquer finalidade lucrativa. Tenho a convicção de que a rediscussão desse tema, com adoção de novas medidas, será salutar para síndicos, condôminos e gestores do mercado em todo o país.

Date Created

07/04/2006