

INDICAÇÃO Nº 2959 DE 2009

INDICO, nos termos do artigo 159 da XIII Consolidação do Regimento Interno, ao Excelentíssimo Senhor Governador providências visando à criação da COORDENADORIA DE DEFESA DAS RELAÇÕES CONDOMINIAIS – PROCOND.

JUSTIFICATIVA

A presente proposição tem por finalidade sugerir a criação de uma coordenadoria a ser inserida no âmbito da Secretaria da Justiça e da Defesa da Cidadania, visando à proteção e defesa das relações condominiais que envolvam os moradores, síndicos, administradoras, fornecedores e construtoras.

Segundo o estudo da Professora do Curso de Administração de Condomínios – FMU, Rosely Benevides de Oliveira Schwartz, autora da obra *Revolucionando o Condomínio* – Editora Saraiva – 12ª edição, a opção de morar em condomínios verticais (prédios) e horizontais (casas) é uma realidade e uma necessidade crescente em muitas cidades do Brasil, em função da falta de espaço nos centros urbanos e do aumento assustador da criminalidade. Para o IBGE, em 2007, o número de pessoas que morava em apartamentos já atingia 16,331 milhões, sendo 3,356 milhões na cidade de São Paulo e 2,570 milhões na cidade do Rio de Janeiro. Segundo o Jornal *O Estado de S. Paulo*, de 31 de agosto de 2008, Caderno MetrÓpole, são mais de 4,6 milhões as pessoas que vivem em apartamentos, num total de 22.000 condomínios residenciais, com arrecadação anual da taxa de condomínio em torno de R\$ 10,5 bilhões.

Há hoje na cidade de São Paulo empreendimentos gigantescos, como o Condomínio Conjunto Residencial Parque Brasil, localizado no bairro do Morumbi, em São Paulo, composto de 15 torres, 1.275 apartamentos e aproximadamente 4.000 pessoas. Há muitos conflitos e complexidade em sua administração, na qual o síndico é um verdadeiro prefeito.

A professora ainda observa, que grande número de condomínios é administrado por pessoas despreparadas (síndicos e administradoras), com pouco conhecimento sobre legislação, planejamento, organização e controle. Além de muitos não serem adeptos à transparência da gestão, impõem aos moradores uma série de ações arbitrárias, descumprindo, entre outras, as determinações da Convenção e do Regulamento Interno. Diante dessa situação, alguns moradores tentam reverter as ações de desmando do síndico e descobrem, em muitos casos, uma barreira intransponível, repleta de pressões e ameaças. Esse clima colabora para o afastamento de muitos que se sentem acuados, porém outros partem para o enfrentamento e, em muitos casos, recorrem à Justiça. Essa demanda não é maior em função dos prejuízos, não só financeiros, mas também psicológicos, causados, sobretudo, pela demora nas soluções.

Entre as atitudes que causam discórdia relacionadas à gestão do síndico estão:

- realizar obras sem aprovação de assembleia;
- efetuar obras e despesas superfaturadas;
- não prestar contas;
- ser eleito e aprovar contas por meio de procurações;
- aumentar o valor do condomínio sem assembleia;
- não autorizar o pagamento de impostos (por exemplo: INSS e ISS);
- não cumprir a legislação referente à segurança contra incêndio;

- não aceitar as orientações da administradora;
- ameaçar e causar constrangimento público aos moradores que não estejam de acordo com a gestão;
- fazer pressão psicológica, principalmente em idosos;
- ASSASSINAR morador que questione a sua gestão (02/1999 – Recanto dos Pássaros – SP e 09/2007 – Curitiba).

Por outro lado, muitos moradores ainda não têm consciência do que é morar em condomínio, sendo fundamental para a harmonia das relações o respeito à Convenção e ao Regulamento Interno. Em muitos casos, mesmo o síndico aplicando as sanções previstas nas normas internas, essas não são suficientes para coibir os abusos, resultando em um ambiente de conflito constante que afeta diretamente o sossego e o equilíbrio emocional do síndico e dos demais vizinhos. Exemplos de problemas causados por moradores:

- barulho exagerado na unidade;
- lixo não colocado de forma adequada nas lixeiras;
- disputas de vagas na garagem e desrespeito ao espaço destinado ao veículo;
- vandalismo em área comum;
- realização de festas barulhentas e além do horário;
- animais que causam barulho e mau odor ao andar;
- falta de pagamento do condomínio;
- falta de reparo de vazamentos nas unidades abaixo;
- pessoas que se recusam a retirar botijão de gás do apartamento;
- alteração de fachada;
- chegada de pessoas alcoolizadas ou usar droga em área comum.

Para a professora, o fato das construtoras entregarem os edifícios com vários problemas estruturais colabora para que o quadro se torne ainda mais nebuloso, entre eles:

- a falta de isolamento acústica adequada nas paredes e pisos das unidades e no salão de festas;
- o número insuficiente de vagas na garagem;
- o revestimento das paredes e pisos serem de baixa qualidade.

Uma parte dos questionamentos acaba no Judiciário, levando vários anos para serem concluídos. Outro ponto que causa conflito, cuja origem é a construtora, refere-se às convenções entregues aos condôminos, que muitas vezes são ultrapassadas, deixando de disciplinar itens importantes, que, com o passar do tempo, vão se transformar em problemas para a administração do condomínio, além de não refletir as necessidades específicas de cada um. Alterar uma convenção é quase impossível, pois necessita da aprovação de 2/3 dos condôminos, sendo esse número referente à totalidade da massa condominial, e não apenas aos presentes em assembleia.

Embora as relações existentes entre o síndico e a administradora estejam embasadas em um contrato amparado por lei, esse não é suficiente para garantir total estabilidade. Pode-se citar como exemplo a situação em que o síndico torna-se refém, impedido de mudar de empresa, principalmente quando o condomínio não possui uma situação financeira equilibrada e apresenta saldo negativo em conta-corrente. Ocorre também a situação em que a administradora é colocada em uma posição delicada, em função de perceber ações irregulares por parte do síndico, mesmo este sendo alertado sobre os riscos.

Outro assunto que envolve conflito para os condomínios é a contratação de fornecedores de produtos e serviços. Quando esses não atendem as expectativas do síndico e dos moradores, os questionamentos muitas vezes também acabam no

Judiciário, resultando em perda de tempo, prejuízo financeiro e desgaste emocional do síndico.

Desta forma, a criação da coordenadoria permitirá, em função da centralização de todas as questões que envolvam as relações condominiais (moradores, síndicos, administradoras, fornecedores e construtoras), agilizar as soluções e conseqüentemente:

- reduzir as perdas financeiras;
- evitar desgaste emocional dos envolvidos;
- desafogar o Judiciário;
- proporcionar maior equilíbrio nas relações entre síndico e moradores, resultando em tranquilidade e segurança;
- possibilitar um ambiente harmonioso entre os moradores;
- elevar a qualidade dos serviços prestados aos condomínios.

Isto posto, formulo a presente Indicação para a criação do órgão mencionado.

Sala das Sessões, em

Deputado Fernando Capez

MOÇÃO Nº 91, DE 2009

O crescimento das grandes cidades trouxe consigo o fenômeno conhecido como verticalização das moradias. Para se ter uma ideia, em 2004 foram lançados 479 prédios de apartamentos e condomínios horizontais na cidade. No primeiro semestre de 2005 foram vendidas 11.156 unidades habitacionais, numa conta de 3,4 bilhões de reais. Em 2007 e 2008, o mercado se voltou para condomínios-clubes de três ou quatro torres no mesmo terreno, que oferecem grande área de lazer no térreo.

Esses empreendimentos ensejaram a necessidade de uma administração mais condizente com o nível de dificuldade gerada em razão do grande número de condôminos. Com isso, a função do síndico ganhou maior importância, mormente porque as responsabilidades aumentaram. Aliás, cabe destacar que não são poucas as suas atribuições, conforme o rol elencado no artigo 1.348 do Código Civil.

Esse aumento de encargos tem feito com que o síndico delegue grande parte de suas atribuições às administradoras de condomínios, quebrando a relação de pessoalidade que deve existir entre aquele e os condôminos.

Desta forma, a profissionalização da função de síndico parece ser um caminho natural para fazer frente às novas responsabilidades, possibilitando que condôminos sejam remunerados pelo trabalho, mantendo-se o caráter de pessoalidade.

Isto posto, A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO apela para os Excelentíssimos Senhores Presidentes da República, do Senado e da

Câmara, bem como para os Líderes partidários do Congresso Nacional a fim de que apresentem projeto de lei visando à profissionalização da função de síndico.

Sala das Sessões, em 9-10-2009

a) Fernando Capez