



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

7 REGRAS DE OURO NO RELACIONAMENTO CONDOMINIAL

A variedade de experiência que um síndico ou administrador profissional tem - lidar com diversos condomínios de diversos locais e perfis - traz um conhecimento muito útil também ao síndico "leigo". Por isso ouvimos três profissionais do setor, para conhecer suas regras de ouro para o relacionamento com os condôminos, ponto-chave em qualquer gestão. Confira abaixo suas opiniões:

1) Saber ouvir as partes. Quando há problemas no condomínio, tente entender os fatos, para além das versões que uma ou outra parte do problema produzem. Por exemplo: quando um morador reclama repetidamente do barulho feito por outro, não aplique uma advertência imediatamente. Veja o que cada lado tem a dizer, observe o comportamento de cada um, e ouça um terceiro, como o zelador. Assim, você evita tomar partido muito explicitamente.

Se necessário, reúna o Conselho para auxiliá-lo em decisões difíceis. Ainda que exista legalmente apenas para fiscalizar as contas, nada impede que este órgão seja investido de uma função "moral" de - como o nome diz - aconselhamento, em casos como a aplicação de uma multa, a demissão de um funcionário.

2) Ter uma boa comunicação com o zelador. Este profissional é seu elo de contato com os condôminos e com os funcionários. É ele quem mais circula entre todos, quem recebe primeiro as informações, opiniões, reclamações. Faça dele sua comunicação informal e verifique se as mensagens estão chegando sem muita distorção.

Ao mesmo tempo, é preciso que ele tenha autonomia para resolver pequenos problemas e tomar providências cotidianas, evitando o acúmulo para o síndico.

3) Transparência nas prestações de contas e nas atitudes. Saiu de moda a figura do síndico linha-dura, centralizador e acima de qualquer suspeita, a quem a maioria dos condôminos assinaria um cheque (ou uma procuração) em branco. O país se democratizou, e por outro lado, houve o crescimento da corrupção em todos os setores. Por tanto, o que as pessoas esperam é clareza e honestidade nas prestações de contas à assembleia, anualmente e sempre que inquirido por esta.

Tomar decisões importantes sempre com a assembleia, sem paralisar a gestão, mas tendo a paciência de dividir o poder para mais tranquila e seguramente gerir o bem comum. Ter meios de comunicação com a comunidade é essencial para a transparência - blog, jornal do condomínio, cartazes em áreas sociais.



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

4) Paciência. Se for necessário explicar um determinado ponto 10 vezes, faça isso. Em um condomínio, convivemos muitas vezes com pessoas provenientes de diferentes culturas e níveis educacionais. Assim, é preciso perceber que nem todos entendem nossas intenções imediatamente, às vezes é preciso de um bom tempo e insistência paciente para nossa "mensagem" ser assimilada.

A paciência é imprescindível em uma função como a de síndico, em que se tem de lidar com as expectativas das pessoas o tempo todo.

5) Conheça os condôminos. Cada morador tem sua personalidade, entenda cada um e ajuste sua forma de negociar para cada tipo. Não adianta ter sempre o mesmo discurso. Sem abrir mão de seus princípios e ideias, aprenda a expô-los de acordo com o perfil do condômino, sua idade, sua profissão, sua família, seu modo de ser. Assim, se dobrar, você será flexível e ágil na sua comunicação, o que certamente trará mais compreensão.

6) Procure incentivar a participação dos condôminos. A participação traz ao condômino o senso de que o cuidar do condomínio é uma tarefa comunitária - ao contrário da percepção comum, de que o condomínio é um prestador de serviços ao condômino. Essa integração à vida comum pode ser inclusive uma perspectiva de crescimento para o condômino, como conta o síndico Wilton Augusto: "Uma condômina era formada em agronomia, mas exercia somente a função de mãe. Ela foi convidada a ajudar na organização e arrumação do jardim, e isso teve um excelente resultado, pois além de ela usar seus conhecimentos, ganhou o respeito de outros condôminos, o que lhe trouxe alegria e motivação".

7) Ser discreto. Não comentar com um condômino o que aconteceu com o outro, como por exemplo, visitas de oficiais de justiça, brigas de família, inadimplência. Como síndico, você acaba recebendo muitas informações, mas cuidado com elas. Muitas podem ser inclusive boatos, lançados em seus ouvidos por alguém que espera que você os espalhe. Ainda que você pertença a um grupo dentro do condomínio, não está cuidando apenas dele, mas do todo - assim como o presidente não pode governar só para seu partido e só com ele. A discrição o ajudará a ter o respeito e a confiança de todos.

PROBLEMAS COMUNS E SOLUÇÕES RECOMENDADAS:

- **Barulho.** Peça ao zelador para falar com o causador do barulho. Se isso não resolver verifique se o fato é frequente. Confirmado, analise se fere algum regulamento ou lei do silêncio, se for o caso envie uma advertência.

- **Animais de estimação.** Fazer valer o que está escrito no Regulamento Interno. Não ser tolerante, mas não se esquecer de ter como provar infrações para aplicar o regulamento.



**COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL
PRESIDENTE – OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI**

- **Briga de vizinhos.** Não intervir a princípio, pois o síndico não é polícia. No entanto, e estiver afetando o condomínio com barulho excessivo, ameaça à segurança, agir com bom senso e atitude firme, sem tomar partido das pessoas, mas sim de valores e ideias.
- **Baixo quórum na assembleia.** Não marcar a reunião em época de férias, semana com feriado prolongado, etc. Mandar a convocação com antecedência adequada e escrita de uma forma a induzir o comparecimento, ressaltando os pontos mais importantes e polêmicos.
- **Garagem.** Condômino tem direito a 2 vagas. As vagas são espaçosas e o morador possui 2 carros pequenos e comprou um terceiro para o filho. Supôs, ele, que tem direito de colocar os 3 carros nas 2 vagas. Solução dada: Já que o condômino interpreta que na vaga poderia ser colocado 3 carros, foi decidido que a garagem fosse um bem comum e qualquer condômino poderia estacionar na terceira vaga. O condômino alugou uma vaga de um vizinho.
- **Salão de festas.** O salão de festa tem um pequeno jardim externo e o condômino insistiu que poderia colocar mesas e cadeiras no jardim (área comum). Foi colocado que ele teria que permitir que qualquer condômino pudesse sentar nas cadeiras do jardim durante a festa, pois elas estavam em área comum. Resultado, ele optou por restringir a festa ao salão.

Dr. RENATO MOREIRA SALLES – OAB/SP 347.220
MEMBRO DA COMISSÃO DE DIREITO CONDOMINIAL DA OAB/SP