



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
Escola de Direito, Negócios e Comunicação
Curso de Administração

LAÍS ELIAS SILVA E SOUZA

A IMPORTÂNCIA DA PROFISSIONALIZAÇÃO DA GESTÃO CONDOMINIAL

Professor Orientador: Eugênio de Britto Jardim
E-mail: eujaardim@gmail.com

Membro 1: Ricardo Resende Dias
E-mail: ricardodias3333@gmail.com

Membro 2: Silvana de Brito Arrais Dias
E-mail: silvanabritoad@gmail.com

Goiânia-GO
2024

A IMPORTÂNCIA DA PROFISSIONALIZAÇÃO DA GESTÃO CONDOMINIAL

THE IMPORTANCE OF PROFISSIONALIZING CONDOMINIUM MANAGEMENT

Laís Elias Silva e Souza
Prof. Eugênio de Britto Jardim
Prof. Ricardo Resende Dias
Profª. Silvana de Brito Arrais Dias

Linha de Pesquisa: Gestão Estratégica

RESUMO: O estudo aborda a necessidade crescente de profissionalização na administração de condomínios, tanto residenciais quanto comerciais, sejam eles horizontais ou verticais. A gestão condominial vai além da simples administração de bens patrimoniais, sendo essencial para garantir a segurança, a manutenção adequada e a convivência harmoniosa entre os condôminos. A pesquisa revisita o histórico da administração condominial, desde suas origens na Revolução Industrial até a regulamentação moderna com o Código Civil de 2002. A questão problema central do estudo é a resistência à profissionalização da administração de condomínios, muitas vezes devido à percepção de custos elevados e à preferência por uma administração interna não profissional, o que pode levar a sérios problemas de manutenção e convivência. A autora utiliza uma metodologia exploratória, combinando sua experiência profissional com pesquisas bibliográficas, para argumentar que a profissionalização da administração condominial traz inúmeros benefícios, como transparência, eficiência, conformidade com as leis e preservação do patrimônio. O objetivo do trabalho é mostrar a importância da profissionalização do setor condominial e destacar a crescente necessidade de profissionais na área para o setor acadêmico. A pesquisa também enfatiza a importância de normas técnicas, como a ABNT NBR 15.575, para a qualidade das edificações habitacionais.

PALAVRAS-CHAVE: gestão condominial, administração profissional, síndico, condomínios

ABSTRACT: *The study addresses the growing need for professionalization in condominium management, both residential and commercial, whether horizontal or vertical. Condominium management goes beyond the simple administration of property assets, being essential to ensure safety, proper maintenance, and harmonious coexistence among residents. The research revisits the history of condominium management from its origins in the Industrial Revolution to modern regulation with the 2002 Civil Code. The central problem of the study is the resistance to professionalizing condominium management, often due to the perception of high costs and the preference for non-professional internal management, which can lead to serious maintenance and coexistence issues. The author uses an exploratory methodology, combining her professional experience with bibliographic research, to argue that the professionalization of condominium management brings numerous benefits, such as transparency, efficiency, legal compliance, and preservation of property. The objective of the work is to show the importance of professionalizing the condominium sector and to highlight the growing need for professionals in the area for the academic sector. The research also emphasizes the importance of technical standards, such as ABNT NBR 15.575, for the quality of residential buildings.*

KEYWORDS: *condominium management, professional administration, property manager, condominiums.*

INTRODUÇÃO

A área de administração condominial abrange tanto condomínios verticais como horizontais, sendo eles residenciais ou não. O alcance que essa função possui vai além de administrar bens patrimoniais, ela inicia do sonho de um incorporador de entregar lares e negócios às pessoas e empresas. A simplicidade que muitas vezes é atribuída à administração condominial, não reflete a complexidade e seriedade da função. A profissionalização do setor não só é necessária como urgente, é fonte de segurança para pessoas, para o próprio patrimônio e para sociedade como um todo.

Aprofundar no assunto de administração condominial é importante para entender mais sobre as nuances dessa função, a dimensão dela na sociedade e na comunidade.

Para comunidade, pode ser uma forma de quebrar paradigmas em relação a profissionalização da administração de condomínios. Traz detalhes de como funciona, os controles realizados pelas equipes in loco, a economia de uma boa gestão administrativa, financeira e técnica, além dos problemas que são evitados por meio de uma atividade operacional eficaz.

Para a PUC-GO, é uma área pouco explorada e que pode abrir portas para outros alunos desempenharem a função de administrador. A administração condominial engloba praticamente todas as áreas estudadas na graduação, traz uma visão mais profunda da ciência administrativa, além do crescimento pessoal que ela proporciona, diante do contato interpessoal, das responsabilidades e obstáculos que encontram diariamente no exercício da sua função.

A comunidade, principalmente nos condomínios residenciais, ainda é resistente à ideia de profissionalizar a administração de seus conjuntos residenciais. Acredita-se que o custo em contratar profissionais habilitados em gestão condominial seja elevado, além de haver a percepção de que os moradores ficariam vulneráveis à profissionais que muitas vezes não fazem parte do condomínio que administram, ou até porque preferem manter a administração direta por um morador por perceberem uma economia em relação a uma gestão profissional.

A visão não profissional traz poucas melhorias para a gestão dos condomínios, deixando-a vulnerável a problemas sérios de manutenção preventiva da edificação, causando possíveis prejuízos aos proprietários.

Um condomínio é um organismo que deve possuir cuidados preventivos, manutenções mensais e periódicas, acompanhadas por profissionais qualificados. Já que estes condomínios abrigam pessoas, e elas devem ser protegidas e respeitadas.

A problemática abordada no artigo é a resistência à profissionalização da administração de condomínios, muitas vezes devido à percepção de custos elevados ou à preferência por uma administração interna e não profissional. A falta de gestão profissional pode levar a sérios problemas de manutenção e convivência, destacando a necessidade urgente de profissionais qualificados para garantir transparência, eficiência, conformidade com as leis e preservação do patrimônio.

Dessa forma, o objetivo do trabalho é mostrar a importância da profissionalização do setor condominial, suas vantagens e desvantagens, além de levar ao setor acadêmico a crescente necessidade de profissionais qualificados na área para o mercado de trabalho.

1. Fundamentação teórica

1.1 Histórico

A Revolução Industrial trouxe o adensamento populacional para as cidades, o que levou à necessidade de gerenciar edifícios multifamiliares. A forma de administrar tornou-se mais estruturada com a criação de leis específicas e a profissionalização do setor.

Apesar da formalização de conceitos da administração ter seu início datado no século XX, a prática da administração é antiga assim como nossa civilização. É interessante observar os conceitos de Administração que foram surgindo a partir de Frederick Taylor (2009), que mesmo com abordagens diferentes, não excluem a importância de cada teoria criada a partir da Científica, mudando sua ênfase, mas não as excluindo. Uma organização pode ter sua ênfase na estrutura, voltada para um modelo burocrático e hierárquico de Max

Weber, como bem aborda Chiavenato (2003), não abandonando a importância das Relações Humanas, assim como o foco racional da administração, com a Teoria Clássica de Fayol, que não exclui a abrangência da Teoria Contingencial que tem seu foco no ambiente e na tecnologia. São teorias diferentes da administração, como bem aborda Chiavenato (2003), mas que estão contidas em maior ou menor grau em todas as organizações atuais, incluindo os condomínios.

Dito isto, a administração condominial também abrange todos os conceitos da Administração. Ela surgiu como um nicho profissional há pouco tempo no Brasil, por meio do Código Civil (2002) e trouxe avanços em relação à Lei nº 4.591 (1964).

Com o crescimento populacional a partir do século XIX, a verticalização de unidades habitacionais e de comércios, oriundos da urbanização, fez com que um número muito grande de pessoas e, conseqüentemente, de interesses fossem reunidos em um único local, ver figura 1. São pessoas e empresas que trazem valores, costumes e objetivos distintos umas das outras. Esse choque de identidade somados a um patrimônio comum impactam diretamente nos interesses íntimos das pessoas, trazendo à tona a necessidade de uma administração isenta de interesses pessoais e atemporais. Ou seja, o foco é administrar um bem comum a todos, de forma eficaz e equilibrada, entre seus diferentes interesses daqueles que ocupam um imóvel, seja este um imóvel habitacional ou comercial.

Figura 1: Fatores históricos e sociais no surgimento dos condomínios multifamiliares



Fonte: da autora, 2024.

1.2 Legislação

Mediante esse aglomerado de condomínios que começaram a surgir por todo o país, era natural o surgimento de uma lei para regulamentar a convivência. Foi votada, aprovada, assinada e publicada em 16 de dezembro de 1964, a lei nº 4.591, que regulamenta a convivência em condomínios, abrangendo direitos e deveres de condôminos, uso da edificação, regras para convocação e realização de assembleias e demais assuntos como receitas e despesas do condomínio.

Não anulando as diretrizes da Lei, foi criado em 2002 o Código Civil. Nele constam artigos que abrangem a lei nº 4.591, revogam alguns artigos que constam nela e determina as regras e condutas que pessoas físicas e jurídicas devem ter em sociedade.

1.2.1 Lei nº 4591

A lei dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Ela é dividida nesses dois títulos, sendo o primeiro sobre o Condomínio e o segundo sobre a Incorporação. Sobre condomínios, a lei discorre o seguinte conceito:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

Os sete capítulos norteiam a administração condominial como um todo, sendo eles: Do condomínio, Da Convenção de Condomínio, Das Despesas do Condomínio, Do Seguro Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória, Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações, Da Administração do Condomínio e Da Assembleia Geral, ver figura 2.

Os capítulos orientam sobre os procedimentos básicos aceitáveis e seguros para manter a vivência harmônica da vizinhança interna e externa do empreendimento, delimitando direitos e deveres aos condôminos, o papel do síndico, a forma como deve ser realizada as cobranças das despesas, a realização de Assembleias, as aprovações de alterações da documentação do condomínio e as diretrizes básicas para manter a construção em dia com suas manutenções, segura e resguardada perante sinistros.

Figura 2: Títulos da Lei nº4591/64 sobre Condomínio em edificações



Fonte: da autora, 2024

Figura 3: Títulos da Lei nº4591/64 sobre Incorporações



Fonte: da autora, 2024.

Sobre Incorporação, a lei discorre em cinco capítulos as variáveis da incorporação na composição condominial, abrangendo etapas da compra e venda das unidades autônomas e demais orientações perante os direitos e deveres da Incorporadora em relação aos clientes condôminos e ao condomínio pessoa jurídica. A abordagem é ampla e inclui: Disposições Gerais, Das Obrigações e Direitos do Incorporador, Da Construção de Edificação em Condomínio (divididos em três sessões), Das Infrações, Das Disposições Finais e Transitórias, ver figura 3.

1.2.2 Código Civil

O novo Código Civil entrou em vigor em 11 de janeiro de 2003 para oferecer uma legislação mais moderna e adequada ao país no alvorecer do século XXI. Tem por objetivo assegurar um equilíbrio das relações civis, preservando a justiça, a convivência social, a harmonia e um panorama mais igualitário entre as pessoas (UCondo, 2023).

O Código Civil e seus artigos referentes a condomínios modificaram a Lei que regia o setor, a 4.591/64, tratando dos direitos e obrigações dos condomínios e dos síndicos.

Dentre as principais abordagens do Código Civil está a abrangência e detalhamento das regras para Condomínio, atualizando e consolidando a gestão condominial. As assembleias foram melhor detalhadas em relação a sua realização, incluindo quóruns específicos para diferentes tipos de deliberações e tomadas de decisão. As normas ficaram mais claras e eficazes para a inadimplência, dando respaldo jurídico e, conseqüentemente maior segurança jurídica para os condomínios. Além da responsabilidade legal do síndico e do corpo diretivo, exigindo maior transparência na prestação de contas de sua administração. É importante ressaltar que o Código Civil serve como base legal, mas é complementado por convenções condominiais específicas, regimentos internos e outras regulamentações.

No Código Civil Brasileiro, os principais trechos que tratam dos condomínios estão localizados nos artigos 1.331 a 1.358, conforme abaixo:

Artigo 1.331: Condomínio Edifício

Artigo 1.333: Convenção do Condomínio

Artigo 1.335: Direitos do condômino
Artigo 1.336: Deveres do condômino
Artigo 1.337: Multas e infrações
Artigo 1.337: Morador antissocial
Artigo 1.338: Aluguel de vagas de garagem
Artigo 1.339: Áreas comuns
Artigo 1.345: Unidade inadimplente
Artigo 1.346: Seguro obrigatório
Artigo 1.347: Eleição de síndico
Artigo 1.348: Funções do Síndico e das Administradoras
Artigo 1.349: Destituição de síndico e conselho
Artigo 1.350: Assembleias ordinárias
Artigo 1.354: Assembleias online (digital)
Artigo 1.355: Assembleias extraordinárias
Artigo 1.356: Conselho fiscal
Artigo 1.357: Extinção do Condomínio
Artigo 1.358: Condomínio de Lotes

No Artigo 1.348: Funções do Síndico e das Administradoras (Código Civil, 2003), é possível notar o marco da administração profissional de condomínios, quando ele aborda que:

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Essa citação não exclui o papel síndico perante a lei, mas justifica e autoriza a contratação de mão de obra profissionalizada para zelar dos condomínios.

1.3 Conceito de condomínio horizontal e vertical

1.3.1 Condomínios Horizontais

Tabela 01: Características de condomínios horizontais

Características	
Estrutura:	São formados por casas ou sobrados construídos em terrenos próprios, geralmente dispostos em um plano horizontal, sem grandes elevações.
Áreas Comuns:	Possuem áreas comuns como ruas internas, praças, parques, áreas de lazer, piscinas, quadras esportivas e salões de festas.
Segurança:	Oferecem segurança reforçada, com portarias e vigilância 24 horas, cercas e câmeras de monitoramento.
Privacidade:	Proporcionam maior privacidade aos moradores, já que cada unidade possui seu próprio terreno e espaço de lazer privado.

Fonte: Seu Condomínio, 2019.

Tabela 02: Tipos de condomínios horizontais

Tipos	
Residenciais:	Comerciais:
<p>Condomínios Fechados: Exclusivamente residenciais, com casas unifamiliares, voltados para a moradia permanente ou de veraneio</p> <p>Condomínios de Lotes: Terrenos para construção, onde os proprietários podem construir suas próprias casas dentro das diretrizes do condomínio.</p>	<p>Condomínios Empresariais: Compreendem unidades comerciais, como escritórios, lojas ou galpões, projetados para negócios e serviços.</p>

Fonte: Seu Condomínio, 2019.

1.3.2 Condomínios Verticais

Tabela 03: Características de condomínios verticais

Características	
Estrutura:	Constituem-se de edifícios com múltiplos andares, onde as unidades são apartamentos ou salas comerciais.

Áreas Comuns:	Incluem áreas como portarias, elevadores, halls de entrada, estacionamentos, áreas de lazer (piscinas, academias, salões de festas) e espaços de convivência.
Segurança:	Contam com segurança intensiva, incluindo portarias com controle de acesso, câmeras de vigilância e, em alguns casos, seguranças privados.

Fonte: Seu Condomínio, 2019.

Tabela 04: Tipos de condomínios verticais

Tipos	
Residenciais:	Comerciais:
Edifícios de Apartamentos: Destinados à moradia, variando desde unidades de padrão popular até apartamentos de luxo.	Edifícios de Escritórios: Composto por salas comerciais destinadas a empresas, consultórios, escritórios de advocacia, entre outros.
Condomínios-Clube: Oferecem uma gama extensa de áreas de lazer e serviços, como academias, piscinas, espaços gourmet, cinemas e áreas para crianças.	Shopping Centers: Conjuntos de lojas e espaços comerciais, geralmente incluindo áreas de alimentação e lazer.

Fonte: Seu Condomínio, 2019

Os diversos tipos e estruturas de condomínios que estão surgindo ao longo dos anos no Brasil, conforme as tabelas expostas, sejam estes residenciais ou comerciais, demonstram a complexidade crescente que a administração condominial absorve. Um exemplo, são os condomínios multiusos que possuem equipamentos com manutenções específicas e aglomeram pessoas que utilizam os espaços com objetivos diferentes.

Cada um deles exige conhecimento, técnica e aplicabilidade das leis de forma específica para atender as necessidades que cada tipo de condomínio possui e atendimento personalizado para cada cliente.

2. Metodologia

Esta pesquisa é de natureza exploratória afim de obter familiaridade com o tema em estudo. Segundo Gil (2008), a pesquisa exploratória tem como objetivo principal aprimorar as ideias ou a descoberta de intuições. Seu planejamento é flexível e possibilita a consideração de vários aspectos relacionados ao fato estudado.

Foi realizada uma pesquisa bibliográfica, em conjunto com a experiência de mais de sete anos da autora na gestão condominial de empreendimentos residenciais e comerciais em Goiânia-GO.

A autora, dentre as tipologias de condomínio, administra condomínios verticais residenciais, verticais comerciais e condomínios horizontais comerciais/industriais. Essa experiência diversa, lidando com um público totalmente variado e com interesses conflitantes, problemas estruturais da edificação, cobrança de cumprimento de garantias perante as construtoras, pôde embasa-la na defesa da profissionalização do setor e da importância do setor para sociedade.

3. Resultados e análise dos dados

3.1 Profissionalização da administração de condomínios

Machado e Araújo (2004), afirmam que a administração direta do condomínio tem como titular e executor, o síndico, descrito por lei. Ele é eleito por uma Assembleia Geral Ordinária e tem um mandato específico. A administração é feita por um síndico, podendo ser ou não condômino do condomínio, como descreve o art. 1347 Eleição de síndico, do Código Civil: “A Assembleia escolherá um síndico, que poderá ser condômino, para administrar o condomínio, porá prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”.

O Código Civil é claro e taxativo em relação às várias obrigações e responsabilidades do cargo de síndico, conforme o art. 1348 Funções do Síndico e das Administradoras:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - Convocar a assembleia dos condôminos;

II - Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

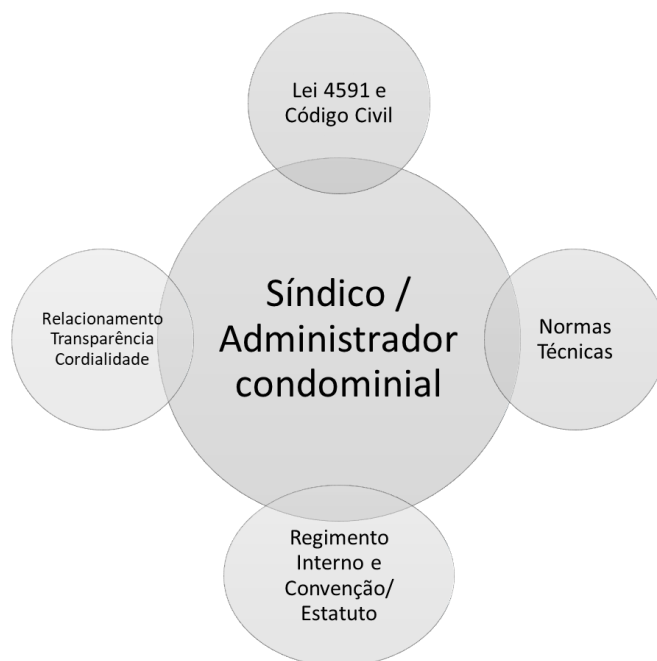
III - Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

- V - Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VI - Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VII - Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- VIII - Prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- IX - Realizar o seguro da edificação.

Diante das inúmeras responsabilidades que um síndico assume, frente ao número crescente de condôminos em um único local, seja este residencial ou comercial, além da exigência por um serviço bem realizado, tratamento interpessoal isento e respeitoso, e preço justo nas contratações, o papel do síndico começou a tomar um novo patamar dentro mercado de condomínios, conforme figura 4.

Figura 4: Principais Responsabilidades do Síndico/Administrador Condominial



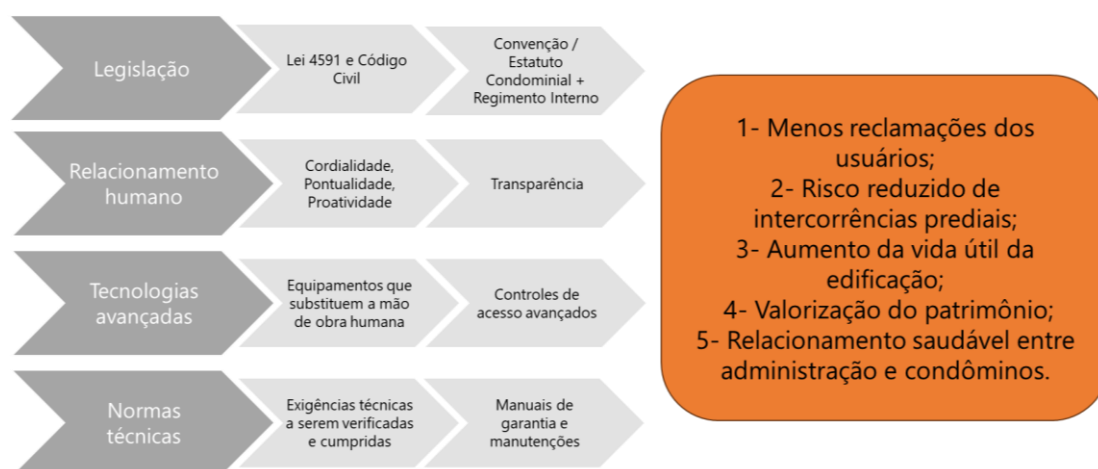
Fonte: da autora, 2024.

Conforme cita Saraiva (2017), o serviço de sindicância está comparando-se ao serviço de hotelaria, tamanha exigência que esse cliente vem exigindo da administração de condomínios, e conseqüentemente, do síndico. Dito isto, a administração direta tornou-se quase inviável em muitos condomínios, já que a procura por profissionais qualificados aumenta, assim como a entrega por serviços especializados, que vão além da administração de

condomínios tradicional, mas de serviços que tratam o condômino como hóspede, atendendo-o de maneira cordial, com pontualidade e proatividade.

É importante ressaltar também que com o avanço das tecnologias, controles de acesso cada vez mais automático e frios, utilização de máquinas e equipamentos para sanar todo e qualquer tipo de problemática, o papel dos administradores se torna imprescindível para aproximar-se das necessidades dos condôminos, assim como dos visitantes das unidades, prestadores de serviço e fornecedores, ver figura 5.

Figura 5: Benefícios da Profissionalização na Gestão Condominial



Fonte: da autora, 2024.

Além disso, normas técnicas voltadas para construção civil estão cada dia mais exigentes, como a ABNT NBR 15.575 (2013), que mede o desempenho e qualidade das edificações habitacionais, principalmente no que tange o conforto acústico, lumínico e térmico. Essa norma exige uma entrega por parte da construtora de memoriais mais completos, com garantias bem estabelecidas, qualificação de fornecedores e materiais, serviços bem executados e rastreáveis. A função da administração condominial é assegurar que as garantias sejam cumpridas nas áreas comuns do empreendimento, assim como os desempenhos citados. Isso evita reclamações dos usuários, mantém a edificação com manutenções bem descritas pela construtora, diminuindo o risco de intercorrências, aumentando a vida útil da edificação e valorizando o patrimônio dos proprietários.

Relações pessoais, conhecimento técnico especializado, antecipação de demandas, melhoria contínua da convivência e dos equipamentos da edificação, são alguns requisitos que o síndico precisa atender-se hoje para desempenhar suas funções, conforme figura 5. Vai além do que já muito exige o Código Civil. Vale ressaltar que o que a lei exige deve ser seguido e documentado de forma transparente, dentro do prazo estipulado, seguindo a Convenção e Regimento Interno de cada condomínio, respeitando os limites impostos para sua atuação e comunicando aos condôminos sua gestão.

Quando se aborda o papel do síndico nos tempos atuais e se fala da importância da profissionalização da função, o intuito é resguardar o mesmo da imensa responsabilidade que hoje, mais do que nunca, a sua função absorve. Suportar o síndico com um cargo profissional que o auxilie pode resguardar o condomínio de problemas graves (financeiros, estruturais, de segurança, técnicos, etc) e o síndico de complicações jurídicas por omissões e/ou ações não pensadas.

Dentre as inúmeras definições sobre a profissionalização de condomínios, de forma sucinta e direta, pode-se citar (UCONDO, 2023):

Administração de condomínios é a gestão e coordenação das atividades relacionadas à manutenção e operação de um condomínio residencial ou comercial. O objetivo principal é garantir o bem-estar e a segurança dos moradores ou proprietários, bem como a conservação e valorização do patrimônio do condomínio.

Dentre o exposto e considerando a complexidade e importância da profissionalização da administração condominial, segue as vantagens e desvantagens na contratação de uma administração profissional:

a) Vantagens da contratação de uma administração profissional

As administradoras criaram formas de sistematizar a administração condominial, com checklists e processos de tudo que envolve uma administração condominial efetiva, desde a área contábil, jurídica, fiscal até a parte técnica e operacional. Dessa forma, elas prezam pela transparência e efetividade na sua gestão, não só como forma de consolidar seu trabalho, mas de passar confiança para os condôminos.

A profissionalização da gestão do condomínio por meio do síndico profissional, conforme mencionado pelo advogado Alexandre Berthe Pinto no site Advogado Condominial (Advogado condominial, 2023) traz diversas vantagens:

- Quanto maior o empreendimento, as chances de opiniões contrárias entre os condôminos são maiores e quando o síndico é morador pode existir maior desconforto no relacionamento entre vizinhos em razão de opiniões contrárias, portanto o uso de uma terceira pessoa pode tornar mais amistoso o relacionamento entre todos;
- Empreendimentos complexos devem possuir uma administração semelhante à de uma empresa e o uso de um síndico profissional qualificado pode culminar com maior agilidade para solucionar problemas rotineiros nas relações condominiais e proporcionar a implantação de métodos de trabalhos ou ideias que tiveram resultados positivos em outros condomínios;
- A relação com os prestadores de serviço normalmente é mais profissional, pois há o rompimento da relação interpessoal comum de existir quando estamos diante de síndico morador;
- O síndico profissional normalmente é mais isento nas relações interpessoais com os moradores e prestadores de serviços e ao manter uma relação mais “fria” a gestão será baseada em números, controles, grau de satisfação dos moradores etc.;
- A figura do síndico profissional gera o efeito, ainda que psicológico, de uma gestão mais profissional, especialmente perante os prestadores de serviços;
- O síndico profissional, normalmente, em razão da sua própria experiência e relacionamento, consegue negociar melhor contratos, e, teoricamente, está focado na manutenção da qualidade dos serviços existentes no condomínio com o menor custo.
- O síndico profissional qualificado está mais habilitado para, em conjunto com a administradora, realizar projeções de gastos futuros, facilitando assim a elaboração de cálculos para previsões orçamentárias;
- Em caso de necessidade, sua destituição não causará desconforto entre os moradores.

Além das vantagens citadas, as administradoras profissionais são atentas às leis e normas que regem condomínios, para manter em dia e conforme com a legislação brasileira. Consequência disso, é a devida organização mais pontual das manutenções, mantendo toda documentação técnica em dia, como ART's (Anotação de Responsabilidade Técnica), RRT's (Registro de Responsabilidade Técnica), certificado dos bombeiros, etc. As administradoras prezam pela contratação de profissionais especializados, que emitem documentos fiscais regulares e cumprem prazos contratuais. Procuram atender os clientes (condôminos, proprietários, construtora, visitantes, prestadores e fornecedores) de forma pontual e personalizada. Além da

impessoalidade e atemporalidade na gestão, tomam iniciativas consolidadas a partir de informações embasadas e técnicas, ver figura 6.

Esse conjunto de vantagens trazem ao empreendimento benefícios a curto, médio e longo prazo; diminuindo despesas, provisionando gastos, aumentando e/ou preservando a vida útil do condomínio, criando relacionamentos saudáveis e impessoais com as partes interessadas e mantendo o condomínio seguro estrutural e juridicamente, ver figura 6.

Exemplo das vantagens mencionadas, é a saúde financeira e operacional observada pela autora nos condomínios em que administra, onde toda documentação é exposta por aplicativos de gestão, deixando transparente as contas do condomínio aos condôminos. Além de processos bem estabelecidos, manuais orientativos com as garantias, compras realizadas mediante cotações com variados fornecedores, além de suporte ao síndico em toda e qualquer questão que surja ao longo da sua gestão condominial.

Figura 6: Importância da profissionalização da administração condominial



Fonte: da autora, 2024.

b) Desvantagens da contratação de uma administração profissional

Seguindo o raciocínio proposto pelo advogado Alexandre Berthe Pinto no site Advogado Condominial (Advogado condominial, 2023), é importante ressaltar as desvantagens da contratação da administração profissional de condomínios:

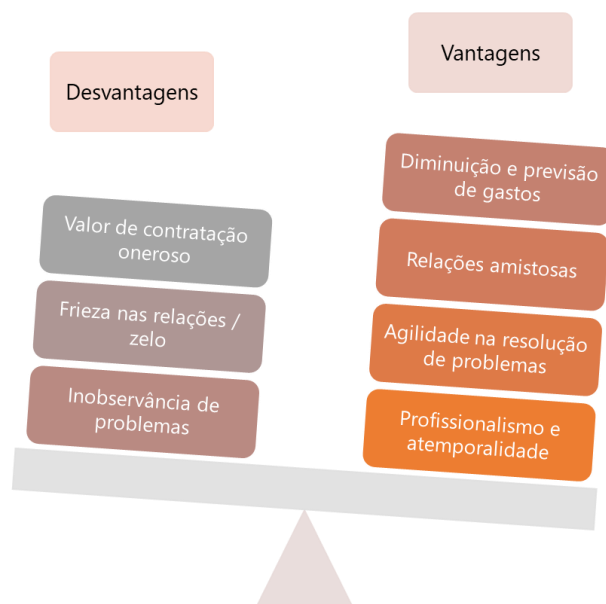
- É necessária maior cautela na contratação do profissional, vez que será um terceiro com poderes importantes na administração, sendo imprescindível a análise curricular detalhada;
- É sempre aconselhável que existam reuniões mais frequentes com o conselho e administradora, culminando com maior disponibilidade temporal dos conselheiros;
- O custo mensal é mais elevado;
- Pelo fato de não ser morador, muitas vezes, problemas percebidos pelos condôminos não são observados com a rapidez necessária pelo síndico profissional;
- Até em razão de que muitos síndicos profissionais administram outros empreendimentos, a realização de contatos em casos mais urgentes pode ser dificultosa;
- Por não ser proprietário, o zelo pelo bem físico da propriedade pode ser administrado em desacordo com os interesses dos condôminos;
- A presença física no empreendimento é fruto de ajustes prévios, sendo os serviços prestados por horas semanais, portanto, frequentemente não comparecem ao condomínio diariamente.

As desvantagens apontadas inibem a contratação em muitos condomínios com menos unidades habitacionais, onde a taxa condominial pode onerar com a contratação da administradora.

Outra desvantagem é a maior burocracia que muitos enxergam com as empresas administradoras, a documentação que utilizam e exigem dos condôminos, pode ser motivo de reclamações.

A balança se desequilibra quando as vantagens e desvantagens são pesadas, ver figura 7, visto que a importância da profissionalização da administração condominial combina fatores essenciais para sustentação de um condomínio saudável. O custo, até então abordado como grande obstáculo para esse tipo de contratação, se torna irrisória perante as benfeitorias e benefícios de uma administração profissional.

Figura 7: Vantagens e desvantagens da contratação de uma administração condominial



Fonte: da autora, 2024.

4. Considerações finais

O estudo realizado, as fontes buscadas e o consequente aprofundamento no tema, demonstraram o grande mercado que a administração condominial pode e deve crescer em Goiânia e no Brasil. Poucas empresas são especializadas na entrega de um serviço profissional e completo.

A complexidade com que os empreendimentos atuais estão sendo construídos, com uma variedade de equipamentos e mescla de tipologias (residenciais, comerciais e mistos), está exigindo competências até então não buscadas no mercado condominial.

As exigências vão além de conhecimentos técnicos, aprofundam nas relações humanas, no atendimento personalizado e cordial. O desafio para o setor é grande e os profissionais devem se atentar a esse novo mercado.

A profissionalização da gestão condominial é essencial para a sustentabilidade e eficiência dos condomínios. Ao longo deste estudo, foi possível identificar os inúmeros benefícios que uma administração profissionalizada pode trazer para a comunidade condominial, incluindo a transparência na gestão financeira, a manutenção adequada das edificações e a melhoria na convivência entre os moradores.

A legislação brasileira, com a Lei nº 4.591/64 e o Código Civil de 2002, oferece uma base sólida para a administração dos condomínios, mas é a implementação prática dessas normas, por meio de uma gestão profissional que garante sua eficácia. A aplicação de normas técnicas, como a ABNT NBR 15.575, assegura a qualidade e o desempenho das edificações, contribuindo para a valorização do patrimônio dos condôminos.

A resistência à profissionalização da gestão condominial ainda é um desafio, muitas vezes devido à percepção de custos elevados ou à preferência por uma administração interna e não profissional. No entanto, a análise dos dados e a experiência prática demonstram que a contratação de administradores qualificados e empresas especializadas em gestão condominial resultam em economia a longo prazo, além de prevenir problemas graves de manutenção e segurança.

Para enfrentar esses desafios, é crucial reconhecer a importância de profissionais qualificados para a função de administrador profissional de condomínio. Esses profissionais possuem o conhecimento técnico, jurídico e administrativo necessários para garantir a eficiência e a transparência na gestão condominial.

A inclusão de disciplinas voltadas para a administração de condomínios nos currículos de cursos técnicos e superiores é uma medida fundamental para preparar futuros administradores, capacitando-os a lidar com as complexidades e as especificidades desse setor.

Em suma, a profissionalização da gestão condominial é uma necessidade urgente que proporciona benefícios significativos para os condomínios e suas comunidades. Ela não só promove uma administração mais eficiente e transparente, mas também assegura a preservação e valorização dos imóveis, contribuindo para a harmonia e segurança de todos os envolvidos. A formação de profissionais qualificados e a inclusão de disciplinas específicas nos currículos acadêmicos são passos essenciais para o avanço e a melhoria contínua da gestão condominial no Brasil.

O artigo então, atinge seu objetivo ao destacar a necessidade urgente de profissionalizar a administração de condomínios. Por meio de uma análise histórica e legislativa, a autora demonstra como a gestão condominial evoluiu e a importância de aplicar normas técnicas e profissionais na administração. A

pesquisa utiliza uma metodologia exploratória, aliada à vasta experiência prática da autora, para evidenciar que a profissionalização traz inúmeros benefícios, como transparência, eficiência, conformidade legal e preservação do patrimônio.

A resolução da problemática exposta é alcançada ao mostrar que, apesar da resistência inicial devido à percepção de custos, a contratação de administradores qualificados e empresas especializadas resulta em economia a longo prazo e previne problemas graves de manutenção e convivência, promovendo uma gestão condominial eficiente e harmoniosa.

REFERÊNCIAS

ABNT NBR 15.575:2013: **Edificações habitacionais** - desempenho. Rio de Janeiro. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS.

ADVOGADO CONDOMINIAL. **Quais as vantagens e desvantagens do síndico profissional?** Advogado Condominial, 2023. Disponível em: <https://advogadocondominial.com.br/quais-as-vantagens-e-desvantagens-do-sindico-profissional/>. Acesso em: s.d.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Presidência da República: Casa Civil, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em: s.d.

CHIAVENATO, Idalberto. **Introdução à Teoria Geral da administração**: uma visão abrangente da moderna administração das organizações. 7ª ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2003.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**, 5ª ed. São Paulo: Atlas, 2008

JUSBRASIL. **Os direitos e deveres do síndico no condomínio**. JusBrasil, 2019. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/noticias/os-direitos-e-deveres-do-sindico-no-condominio/2828141>. Acesso em: s.d.

MACHADO, João Ferreira. ARAÚJO, Edson José de. **Como Administrar um Condomínio**. 2ª ed. Goiânia: AB,2004

SARAIVA, Eliziane Serra. **Administração condominial como nicho de mercado para o profissional hoteleiro**, 2017, 69 f. Monografia (Bacharelado em Hotelaria) - Universidade Federal do Maranhão, 2017.

SEU CONDOMÍNIO. **Diferença de condomínio vertical, horizontal, residencial e comercial**. Seu condomínio, 2019. Disponível em: <https://www.seucondominio.com.br/noticias/diferenca-de-condominio-vertical-horizontal-residencial-e-comercial>. Acesso em: s.d.

TAYLOR, F. W. **Princípios de Administração Científica**. São Paulo: Atlas, 8. ed.-14.reimpr.-São Paulo: Atlas, 2009.

UCONDO. **Administração de condomínios: o guia completo**. UCondo, 2023. Disponível em: <https://www.ucondo.com.br/blog/administracao-de-condominios-o-guia-completo#:~:text=%E2%80%8DA%20administra%C3%A7%C3%A3o%20de%20condom%C3%ADnios%20%C3%A9,um%20condom%C3%ADnio%20residencial%20ou%20comercial.&text=O%20objetivo%20principal%20%C3%A9%20garantir,valoriza%C3%A7%C3%A3o%20do%20patrim%C3%B4nio%20do%20condom%C3%ADnio>. Acesso em: s.d.

—. **O que diz o Código Civil sobre condomínios**. Blog UCondo, 2023. Disponível em: <https://www.ucondo.com.br/blog/o-que-diz-o-codigo-civil-sobre-condominios>. Acesso em: s.d.

WEBER, Max. **Economia e sociedade: fundamentos da sociologia compreensiva**. 4. ed. Brasília: Editora UnB, 1999.