

REFLEXÕES DE UM SÍNDICO PREOCUPADO

De modo geral, os manuais dos síndicos (Sim! Eu leio isso!) elencam quatro espécies de condôminos: o *participativo*¹, o *ausente*², o *aproveitador*³ e o *encrenqueiro*⁴. Acrescento mais um: o “*gente boa*”. Ele é afável, cheio de idéias e está sempre prometendo participar, mas nunca participa.

No dia 10 de dezembro o condomínio esteve em festa: *assembléia geral e feijoada*. A pauta da assembléia recebeu aprovação quase que unânime dos presentes. Ok! Bacana!

Será que foi tudo bacana mesmo? Afinal, somos **736** condôminos, mas apenas **51** se fizeram presentes à assembléia. Percentual de **6,9%**.

Por que tanto desinteresse? Pessoas com experiência em condomínio de apartamentos me disseram que é “*assim mesmo*”. Poucos participam. Mas será que deveria ser “*assim mesmo*”?

Vá lá! Nos prédios verticais há uma infinidade de assembléias. Faz-se assembléia para tudo. Ora, ninguém tem tempo para participar de tantas reuniões. Explicável, portanto, o “desinteresse”.

No condomínio horizontal de grande extensão, como é o caso do Belvedere, a situação é oposta. Tem-se apenas **uma única** (desculpe a redundância) assembléia por ano. O condomínio não é (e nem pode ser) “assembleista”. As reuniões custam caro (cerca de R\$ 8.000,00). O Conselho Deliberativo tem poderes para dirimir questões que ordinariamente nos condomínios de apartamentos seriam submetidas às assembléias.

Sendo apenas “uma única” reunião anual, porque então não há participação? Pessoas com experiências filosóficas e antropológicas me disseram que é “*assim mesmo*”. O ser humano, envolvido com suas atividades pessoais, não tem tempo para se dedicar às ações da coletividade. Mas será que deveria ser “*assim mesmo*”?

Se nós nos propomos a morar em condomínio então é porque queremos conviver com nossos pares (tudo bem! alguns são ímpares). Não seria o caso de incluir em nossas agendas um espaço para essa convivência? Para essa doação em prol do coletivo?

Pessoas com experiências pragmáticas assinalam que é “*assim mesmo*”. Quando as coisas estão dando certo, o ser humano naturalmente relaxa. Para que mudar? O time não está ganhando?

Mas será que deveria ser “*assim mesmo*”? Não seria o caso de possibilitar a alternância de administrações? A democracia não pressupõe essa alternância? Afinal, somos 736 condôminos. Se a cada 2 anos alguém assumir a frente da administração, teremos síndicos por uma eternidade, mas precisamente por 1.472 anos...

Durante o período de inscrição de chapas, poucos interessados apareceram. O mais emblemático foi um condômino que perguntou quanto o síndico ganhava. Ao ouvir do gerente que o síndico tinha apenas a isenção da taxa condominial relativamente a um lote padrão, cerca de R\$ 212,00 (duzentos e doze reais), tascou a seguinte frase: “*então não vale a pena ser síndico*”. Será que não?

¹ **Condômino participativo**: cumpre as normas do condomínio, paga a taxa condominial em dia, participa das assembléias, contribui com idéias e/ou ajuda na administração.

² **Condômino ausente**: cumpre as normas do condomínio, paga a taxa condominial em dia, raramente participa das assembléias, raramente contribui com idéias e/ou ajuda na administração.

³ **Condômino aproveitador**: não cumpre as normas do condomínio, não paga a taxa condominial, não participa das assembléias, não contribui com idéias e não ajuda na administração.

⁴ **Condômino encrenqueiro**: tem dificuldades para cumprir as normas do condomínio, pode estar ou não adimplente com o pagamento da taxa condominial e, via de regra, se envolve em discussões com a administração e funcionários do condomínio.

Sou síndico por acaso⁵. Continuo síndico por absoluta falta de interessados no posto. Daqui a 2 anos termino meu último mandato. O Regimento (ainda bem!) não permite a terceira reeleição.

Apesar de ser síndico por “acaso”, confesso que gosto do que faço. Não vejo nenhum sacrifício nisso. Pelo contrário, é prazeroso (tudo bem que de vez em quando passo raiva). Não sei se sou um bom síndico, mas não me falta vontade de acertar. Apesar de dirigir um Tribunal, ministrar aulas e fazer de modo concomitante doutorado e MBA, consigo encontrar tempo para exercer o mister de síndico.

Falando assim, até parece que quero me vangloriar, mas não é nada disso (longe disso!). Quero apenas dizer que “*falta de tempo*” não pode ser desculpa para não participar da administração do condomínio. Basta apenas querer. A agenda somos nós que fazemos. Não há nada mais democrático no mundo do que o tempo. O dia tem 24 horas para mim, para você e para Bill Gates. Este último ficou bilionário.

Também não se pode querer ser síndico de uma hora para outra. Não dá para cair de “paraquedas” na administração. É preciso primeiro participar da vida condominial. É preciso construir uma vontade. Como se faz isso?

Você pode, nas próximas eleições, candidatar-se ao Conselho Deliberativo. As reuniões são mais esparsas. O Conselho é responsável pela aprovação do orçamento anual e das contas da Diretoria. Constitui-se em instância recursal para atos praticados pela Diretoria. Tem poder de alterar e editar normas. Enfim, é um excelente local para se ter contato com o dia-a-dia do condomínio.

Você também pode participar das reuniões da Diretoria. Apesar de não ter direito a voto, você terá direito a voz. O Diretor de Segurança recentemente eleito, Sr. Renildo, participou ativamente das reuniões da atual diretoria por dois anos seguidos. Foi um dos mais assíduos. Suas balizadas opiniões foram sempre levadas em consideração. Algumas, inclusive, viraram “case” de sucesso do condomínio.

Para a próxima gestão, deliberamos que as reuniões, a partir do mês de fevereiro/2012, ocorrerão sempre na primeira segunda-feira útil do mês. Você está, desde já, convidado a participar. Apenas nos avise com antecedência para que possamos organizar a sala de reuniões, afinal o espaço é finito.

Você também pode realizar atividades, mormente sociais e ambientais, com o apoio da Diretoria. A “Pelada Belvedere”, realizada às quintas-feiras, foi uma iniciativa dos condôminos. O mesmo ocorreu em relação ao vôlei. Às quartas as quadras são das mulheres. Aos sábados dos homens. Outro exemplo, são os grupos religiosos que, espontaneamente, se reúnem para orar e fazer o bem aos necessitados.

Tudo isso é forma de participação. A Diretoria, em especial o cargo de síndico, deve ser uma consequência natural dessa participação.

De todo modo, obrigado pela reeleição e pela confiança depositada. Todavia, na próxima eleição espero votar em você...

Abraços e feliz 2012 para todos nós.

Que Deus nos ilumine!



Ércio de Arruda Lins
Síndico

⁵ Assumi mandato “tampão” em razão da renúncia do primeiro síndico. A minha escolha decorreu talvez da participação na comissão de recebimento do Condomínio.