

COMPLIANCE NOS CONDOMÍNIOS É MESMO NECESSÁRIO?

Mariana Cardoso Magalhães

Advogada Sócia de Homero Costa Advogado

Antigamente o comum era que um dos moradores de um imóvel fosse eleito o síndico, havendo, periodicamente, uma rotação de quem seria responsável por administrar as questões do condomínio.

Nos últimos tempos os condomínios começaram a ganhar uma forma diferente de administração, em vista de construções de prédios e loteamentos com um grande número de imóveis. Tornou-se necessária a demanda de uma administração mais organizada desses condomínios, o que abriu portas às terceirizações destes serviços com um síndico profissional e uma administradora especializada em gestão de condomínios.

Apesar destas terceirizações terem trazido mais efetividade ao cumprimento das responsabilidades de um condomínio, ainda é possível vislumbrar divergências nos trabalhos desta pessoa jurídica, que vão desde pequenos apontamentos que ocorrem entre os condôminos até ausência de prestações de contas que podem gerar sérios problemas fiscais e jurídicos ao condomínio.

Como isso, começaram a surgir necessidades de ampliação da regularização dos serviços realizados a um condomínio, com ampliação da transparência aos condôminos e a tranquilidade sobre todos os trabalhos realizados pelo terceirizado.

Mesmo o *Compliance* ainda sendo uma palavra estranha para o mercado brasileiro, principalmente no âmbito do mercado imobiliário, isso não significa que não haverá a possibilidade de ocorrência de ações corruptas e de má administração que podem trazer sérios problemas a todos os envolvidos.

Um Programa de *Compliance* (ou Integridade) pode trazer como benefícios a um condomínio, à título de exemplo, as seguintes ações:

- Análise das cotações, critérios e exigências técnicas, bem como das contratações necessárias;
- Implantação de modernização nas prestações de contas e cotação de valores, para que todos possam ter acesso a qualquer momento sobre qualquer operação, assim como as notas fiscais;
- Monitoramento das manutenções e obras realizadas no Condomínio, garantindo que estas estejam dentro do previsto, regulares com os órgãos públicos e sem trazer riscos à estrutura do prédio, objetivando também que o planejamento fiscalizado não contribua com fraudes, obras inacabadas ou prejudiciais aos condôminos;
- A garantia da prestação de contas periódica, a todos os condôminos, de todos os valores recebidos pelo condomínio; pagamentos de impostos, tarifas e encargos; todos os pagamentos que foram realizados a funcionários ou prestadores de serviços; bem como o controle de quem estiver em débito com o condomínio;
- Análise e implantação das manutenções implementadas de acordo com a ABNT NBR 5674, norma de gestão das manutenções, em sua rotina;
- Controle das multas do condomínio aplicadas a condôminos que descumprem regras internas, objetivando o conhecimento daqueles que não estiverem regulares com os regimentos internos e demonstrando o desrespeito aos seus vizinhos, como forma de controle e manutenção do princípio da boa vizinhança, prezando pelo bem-estar dos condôminos que respeitam os regimentos internos;
- Implementação de medidas que sejam benéficas ao condomínio, como ações socioeducativas aos condôminos; economia em gastos de água e energia com políticas socioambientais, entre outros;
- A implementação de políticas que buscam ações éticas e em respeito às legislações vigentes no Brasil, com o intuito de coibir qualquer ação que seja considerada irregular, que atingirá tanto os condôminos quanto o síndico, a administração, o conselho, investidores e fornecedores do condomínio.

HOMERO COSTA

A D V O G A D O S

OAB / MG 001

Programas de *Compliance* deixaram de ser uma faculdade aos Condomínios, se tornando uma necessidade para uma manutenção da saúde e equilíbrio da vida entre os condôminos, principalmente quando se tratam de grandes condomínios.