

Condomínios enfrentam desafios nas finanças e nas relações com moradores e funcionários

George Garcia 08/05/2020 Economia

Se tem uma atividade que demanda criatividade, responsabilidade e uma boa dose de bom senso, é a de síndico, ainda mais neste momento de pandemia, em que eles têm que exercitar a capacidade de dizer não muitas vezes, de renegociar com fornecedores e manter todos da comunidade que administram informados. Durante entrevista ao **RDTv**, os síndicos Carla Fuentes e Eduardo Festa, que administram condomínios em São Caetano relatam as dificuldades que enfrentam, a principal delas é quanto a nova rotina de limpeza das áreas de circulação de pessoas, a proteção individual e a tomada de decisões numa temporada onde as assembleias não podem acontecer.

Festa é síndico do maior condomínio de São Caetano e um dos maiores do ABC, com 700 unidades e onde vivem 2.800 famílias. Segundo ele a conscientização das pessoas tem sido o trabalho mais importante. Com as áreas comuns fechadas, como churrasqueira, salões de festas, quadras e academia, o síndico relata que tem apoio de muitos, mas também ouve críticas. “Cerca de 99% do pessoal está conscientizado e seguindo as orientações, mas lógico que tem aqueles que acham que não devem”, comenta. O segredo é a comunicação; ele tem 664 moradores cadastrados no seu WhatsApp e os comunicados são diários. “A minha campanha é conscientização”.



Carla Fuentes diz que usa aplicativo de mensagens para resolver grande parte das demandas. (Foto: Reprodução)

O mesmo acontece com no condomínio administrado por Carla, que tem dúvidas sobre as regras, por exemplo, do uso das máscaras em áreas comuns.

Nas ruas e em locais públicos o uso é obrigatório em todo estado, mas nos condomínios não há uma regra clara. “Tem uma omissão em algumas situações”, diz a síndica quanto aos decretos do governo estadual e dos municípios. “Eu vejo que vale para todas as cidades, toda vez que estiver em ambiente coletivo tem que usar máscara. No condomínio abriu a porta

está em área coletiva, eu entendo assim e estamos fazendo o movimento de usar máscaras em toda a área comum do condomínio”, analisa.

Manter as contas em dia com gastos maiores em produtos de limpeza e na frequência da higienização e, ao mesmo tempo entender que alguns condôminos estão sem trabalhar ou com salários reduzidos é outra situação que pode ser considerada outro desafio para os administradores. Carla diz que a inadimplência nos prédios que administra é pequena, por outro lado a redução das cotas pode trazer problemas maiores. “No grupo de síndicos que participo a primeira discussão é justamente essa; a do desespero das famílias não poderem trabalhar e o desemprego. Condomínio não visa lucro, o dinheiro é só para pagar as despesas, não temos autorização para aumentar ou reduzir se não for em assembleia. É complicada nossa posição. Tínhamos duas despesas de melhorias e pintura, suspendi por quatro meses depois vou fazer assembleia para ver se não faremos a cobrança ou se vamos cobrar depois”, relatou. Apesar

disso ela conseguiu reduzir os valores. “Consegui reduzir 10%, mas tem muita discussão jurídica em torno disso. Se algum síndico consegue fazer Ok, mas depois tem que validar isso em assembleia”.

Já no mega condomínio que Eduardo Festa administra a redução foi de 20%. “Nos empenhamos, fizemos recálculo, refizemos a previsão chamamos todas as empresas e houve uma redução do uso de produtos, reduzimos funcionários, diminuem-se os espaços de uso comum e estes não precisam de limpeza e segurança porque estão fechados. A arrecadação extra para obras cortamos todas e a redução foi de 20% por três meses. Isso teve aceitação muito boa, mas a gente não sabe quanto tempo vai durar essa pandemia, mas o condomínio está muito bem física e financeiramente. Temos um fundo que cobre a inadimplência”, relata.

Com as finanças resolvidas o desafio diário de manter limpas as áreas que os moradores usam como hall, elevadores e escadarias e partes como botões, corrimãos e portões passa a ser uma obsessão, porém encontrar os produtos de limpeza foi outro problema. No início da pandemia os preços subiram pela falta de produtos como álcool em gel e de EPIs (Equipamentos de Proteção Individual). Eduardo Festa conseguiu mesmo assim instalar 60 dispensers de álcool por todo o condomínio e fixou avisos em todos os lugares informando sobre o uso de máscaras. “Isso se tornou uma neura hoje”, comenta. “Agora os preços já estão melhores e se encontra os produtos em quantidade desejável”.

A tecnologia e os aplicativos de reuniões por videoconferência e mesmo os de mensagens como whatsapp se tornaram ferramentas importantes para os

síndicos. Carla costuma resolver tudo através de mensagens, ela conta que as respostas são rápidas e ela utiliza esse recurso tanto com os fornecedores e prestadores de serviço como também para se comunicar com os moradores. Festa por sua vez, já fez diversas reuniões por videoconferência com a administradora e com empresas que tem contratos com o condomínio.

“Estamos vendo a previsão legal dessas assembleias virtuais. Alguns condomínios tiveram mandado do síndico sendo encerrado nesse período e é preciso fazer essas assembleias virtuais”, explica Carla, que também é advogada.



Eduardo Festa, administra condomínio onde vivem 2,8 mil pessoas. (Foto: Reprodução)

Shows nas sacadas são interessantes, mas nem sempre há permissão

Um movimento que começou na Itália, país mais atingido pela Covid-19 na Europa, os shows nas sacadas, em geral enfrentam resistência das administrações condominiais, uma vez que não são unanimidade entre os moradores. “Se eu autorizar um show de rock, amanhã vou ter que autorizar um show de funk; se autorizar uma oração espírita vou ter que fazer o mesmo com outras religiões. “Show eu acho maravilhoso no condomínios dos outros”, brinca Eduardo Festa. “Mas não tenho aceitado. Não abrimos para ninguém, e já vieram pedir. Quem não gostaria de ter um show nesse boulevard que temos aqui? Mas

depois a gente pode sofrer por isso. O condômino que pediu acabou aceitando (que não poderia realizar a atividade)”, conta o síndico.

Prova de que não há uma única solução para um problema, no caso do condomínio administrado por Carla Fuentes, já foi realizada apresentação na sacada. “No meu caso tem um morador que toca e canta. Os vizinhos escutaram e pediram, fiz o contato, e ele vai fazer uma apresentação no Dia das Mães. Já tivemos oração também e pedi que fosse feito o Pai Nosso, que é uma oração universal. Tivemos também um músico que se apresentou aqui e em outros condomínios. Em geral os moradores dos condomínios ao redor saem para participar, não teve reclamações dos vizinhos”, comentou.

Outro desafio é enfrentar situações de moradores que testaram positivo para a doença ou aqueles que estão em quarentena por suspeita de infecção pela Covid-19. “Tivemos 18 pessoas, hoje estamos com duas. Essas pessoas se preservam em seus apartamentos, na entrada e saída. É informado tudo por boletim diário, só não informo em quais unidades estão os casos”, conta Festa.

Carla relatou a situação de uma família inteira que ficou doente e um protocolo especial foi montado para garantir que cumprissem o isolamento completo até se recuperarem. “Tinha auxílio dos familiares, que traziam o que precisaram, tinha horário específico para retirar o lixo, colocamos uma mesa na porta deles onde eram deixadas encomendas e pedidos de delivery, seguiram o protocolo à risca”, finaliza a síndica.

Receba diariamente o RD em seu

Whatsapp

Envie um WhatsApp para **11 99927-5496** para receber notícias do ABC
diariamente em seu celular.