



Eli Silveira

Sindico profissional

Evite problemas na compra do imóvel

A busca por condomínios-clube tem aumentado a cada ano, principalmente por proporcionarem mais segurança e qualidade de vida. Mas todo cuidado é pouco quando o assunto é a compra de um imóvel. Antes de fechar qualquer negócio, é preciso realizar uma análise criteriosa referente à existência de eventuais dívidas e à situação financeira do condomínio.

De acordo com o artigo 1345, do novo Código Civil Brasileiro, "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios". Ou seja, as dívidas tributárias, trabalhistas ou decorrentes de ações judiciais posteriores a 11 de janeiro de 2013 devem, obrigatoriamente, ser assumidas pelo comprador do imóvel.

Ao visitar o empreendimento, atente-se ao imóvel, à área comum do condomínio, à conservação e à organização das áreas comuns. Se possível, agende uma reunião com o sín-

dico e com a administradora do prédio para verificar a saúde financeira do empreendimento. Verifique se as contas estão positivas e, durante este encontro, observe as habilidades deste profissional referentes à negociação, gestão de pessoas, contratação e gerenciamento de contratos, inclusive a capacidade de planejar manutenções e melhorias com controle financeiro.

Antes de concluir a aquisição, é essencial solicitar a certidão negativa do empreendimento ao síndico e/ou administradora do condomínio, checar possíveis ações judiciais de fornecedores, ex-funcionários e conferir a existência de possíveis débitos na Receita Federal.

Há inúmeras responsabilidades que competem ao síndico como: realizar planejamentos financeiros e orçamentários, renegociações e negociações de contratos terceirizados e melhorias e manutenções de acordo com as necessidades.