Por Thiago Badaró (*)

Está se tornando cada vez maior, nos dias de hoje, a inserção de institutos do meio corporativo em condomínios, como no caso do compliance. Tendência que deve ser bem vista por síndicos e gestores prediais (síndicos profissionais), pois viabilizam a diminuição de fraudes e corrupção nas propriedades.

O fato mais marcante que permitiu com que o compliance atingisse searas além das empresariais foi a ocorrência da operação lava jato e a descoberta de tantos escândalos que vinculavam a prática fraudulenta entre governantes e empresas privadas, permitindo que a consciência do "praticar o que é certo" tornasse uma questão enraizada dentro e fora do mundo corporativo.

Não diferente está ocorrendo com condomínios, em que é corriqueiro assuntos como: desvio de valores, recebimentos de comissões indevidas e outras práticas ilegais que trazem prejuízos financeiros aos seus moradores.

O compliance se vale de uma série de procedimentos que buscam resguardar direitos e prevenção contra a prática de corrupção.

Do inglês *to comply*, compliance significa "agir de acordo com uma regra ou procedimento". No caso dos condomínios, agir dentro do que determina a lei.

Importante apontar que o compliance não é uma auditoria, uma revisão das demonstrações de determinada área (financeira por exemplo), porém a auditoria faz parte do compliance, à medida que é necessário revisar os procedimentos adotados pelo condomínio com o objetivo de encontrar eventuais incorreções ou sanar problemas existentes.

Hoje, nos condomínios, é muito comum a aplicação de técnicas de compliance financeiro, para evitar desvios de valores, contratações irregulares e gastos desnecessários.

Para isto, os procedimentos adotados vão desde organização de guias de impostos pagas, criação de métodos de avaliação de empresas para a contratação, onde não é priorizado somente o valor, mas também a segurança contratual, e como o mercado enxerga aquela empresa.

Outra área que o compliance se aplica é a área trabalhista.

Muitos condomínios, principalmente os com grande número de funcionários, vêm contratando empresas especializadas para aplicar técnicas de compliance no dia a dia dos empregados.

A prática busca evitar que os funcionários exerçam alguma prática irregular, por exemplo a utilização de produtos nocivos à saúde ou a realização de horas extras desnecessárias, possibilitando a diminuição de passivos trabalhistas.

O compliance pode ser aplicado a qualquer tipo de condomínio, independente do porte, tamanho ou função (comercial e residencial) e vem sendo uma excelente opção para aqueles que buscam tornar mais clara a relação entre gestões e moradores.

(*) **Thiago Badaró** é advogado especialista em Direito Condominial e Imobiliário, entre outras áreas do Direito, e sócio-fundador do escritório Badaró Advocacia Empresarial, sediado em São Paulo e com filial na cidade de Campinas

Fonte: O Estado de S. Paulo, em 24.09.2018.