

# Administração Condominial

Principais pontos para  
uma boa gestão





# 1. Introdução

A administração condominial está longe de ser uma tarefa fácil. O síndico ou a empresa contratada para realizar esse serviço precisa ter conhecimento sobre as leis que regem os empreendimentos residenciais, prever o pagamento dos funcionários, agendar manutenções, fazer a compra do material necessário para manter o prédio em funcionamento, entre várias outras atribuições.



Em meio às atividades mais burocráticas e operacionais, é preciso ainda intermediar conflitos, que são bastante comuns quando se vive em comunidade. Para manter tudo isso sob controle, é preciso organização e um gerenciamento apurado.

Você sabe que elementos são fundamentais para fazer uma boa gestão? Consegue responder rapidamente quando perguntado sobre questões como direitos e deveres de síndico e moradores?

Nós desenvolvemos um checklist para ajudá-lo a entender melhor todos os aspectos que envolvem o gerenciamento de um condomínio. O material traz desde questões legais até desafios que envolvem a segurança, a mediação de conflitos e a inadimplência. Você verá que a tecnologia é uma ótima aliada para tornar a administração mais moderna e eficiente.

**Boa leitura!**



1.

Questões jurídicas:  
leis aplicadas aos  
condomínios

# Constituição Federal

O conjunto de normas que regem o país é, sem dúvida, o principal documento em que a administração condominial deve se basear para tomar decisões, principalmente em casos de conflitos. Apesar de não falar exatamente das leis e deveres dos condôminos, a [Constituição brasileira](#) levanta dois pontos fundamentais para a boa convivência entre os vizinhos: o direito de propriedade e o direito à privacidade.

# Código Civil

O Código Civil ([Lei nº 10.406/2002](#)) é a lei que trata sobre os direitos e obrigações dos síndicos e condôminos. É com base nessa legislação que os gestores irão se respaldar para a criação da Convenção do Condomínio e do Regimento Interno, bem como para a organização das Assembleias.





## Leis estaduais e municipais

A administração deve ficar atenta ainda às leis específicas das regiões, como as legislações estaduais e municipais. Esses regimentos abordam questões como acessibilidade, indicam o procedimento correto em casos de obras, apresentam as normas técnicas para as edificações, entre outras especificidades que devem ser obedecidas pelos condomínios.

# Convenção do Condomínio

Subordinada à Constituição Federal e ao Código Civil, a Convenção do Condomínio estabelece as normas condominiais a serem seguidas por todos os moradores. Ela precisa ser aprovada em assembleia por, no mínimo, dois terços dos proprietários e registrada em cartório para ter valor legal. Essas mesmas regras são válidas para os casos de alteração no texto. Nesse documento, estão dispostas informações como:



a descrição do edifício, com todos os apartamentos e áreas comuns;



a finalidade dessas unidades (se forem destinadas à moradia, não é permitido abrir qualquer tipo de negócio);



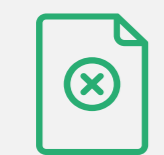
a determinação da fração atribuída a cada unidade;



a forma da administração e qual será a remuneração do síndico, se houver;

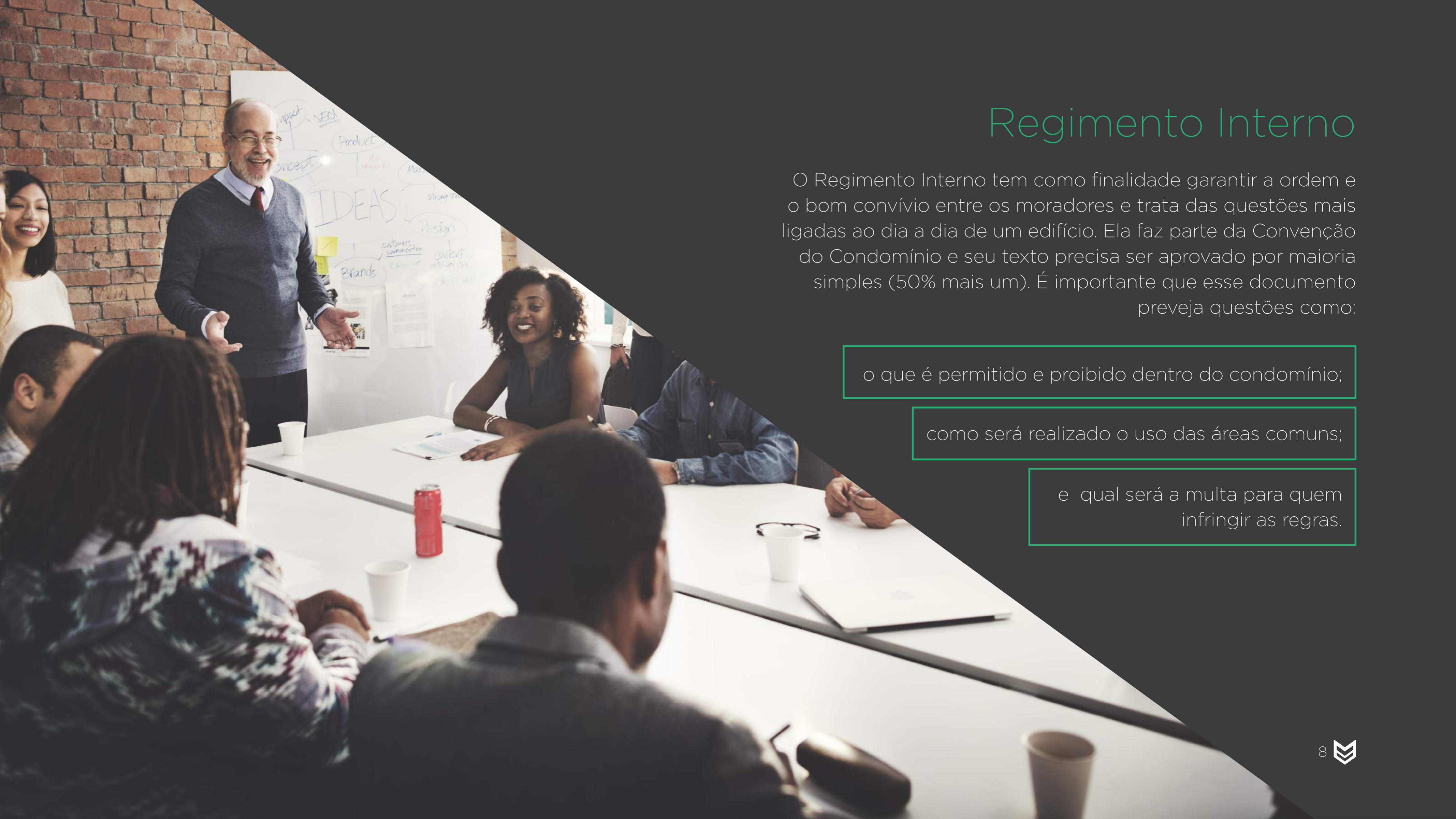


como serão realizadas as assembleias e qual deverá ser o quórum mínimo;



as penalidades que serão atribuídas a quem desrespeitar as regras.





## Regimento Interno

O Regimento Interno tem como finalidade garantir a ordem e o bom convívio entre os moradores e trata das questões mais ligadas ao dia a dia de um edifício. Ela faz parte da Convenção do Condomínio e seu texto precisa ser aprovado por maioria simples (50% mais um). É importante que esse documento preveja questões como:

o que é permitido e proibido dentro do condomínio;

como será realizado o uso das áreas comuns;

e qual será a multa para quem infringir as regras.





## Deveres

O síndico é o responsável pela gestão do condomínio. É ele quem faz as convenções serem cumpridas e a pessoa que responde legalmente pelo edifício. As obrigações e deveres desse profissional estão no [artigo 1.348 do Código Civil](#).

### **Algumas dessas atribuições são:**

- realizar as provisões financeiras de sua gestão;
- efetuar o pagamento das despesas condominiais;
- fazer a cobrança de condôminos inadimplentes;
- contratar fornecedores para a prestação de serviços;
- convocar as assembleias de condomínio;
- cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços;
- realizar a contratação do seguro condomínio obrigatório;



2.

Moradores:  
direitos e deveres

# Direitos

Para que a administração condominial seja benéfica para todos, é importante ressaltar também os direitos do síndico:

contar com o apoio dos moradores na busca por soluções para a tomada de decisões;



ser consultado pelos condôminos somente durante o seu horário de trabalho, tendo suas horas de descanso respeitadas;



não ser acusado injustamente pela não resolução de problemas no prédio;



remuneração prevista em Convenção, onde se determina a isenção da taxa de condomínio ou definição de honorário;



direito a férias. Nesse caso, o subsíndico assumirá o seu papel perante o condomínio, respondendo oficialmente pelas funções do síndico;



ser inquilino, locatário, dono de apartamento morador ou não, desde que seja devidamente eleito em assembleia.



## DIREITOS

# Direitos

A vida em comunidade nem sempre é fácil. Por isso, todos devem conhecer o seu papel para que a gestão flua tranquilamente. Os direitos e deveres dos condôminos estão presentes nos [artigos 1.335 e 1.336 do Código Civil](#). Entre os direitos dos moradores estão:

- usar as áreas comuns, conforme a sua destinação, desde que não exclua a utilização dos demais;
- votar nas assembleias e delas participar, desde que esteja com as despesas em dia;
- alugar sua vaga na garagem, de acordo com o critério previsto no Código Civil. A legislação prevê direito de preferência os proprietários, em seguida os inquilinos, e finalmente pessoas estranhas ao condomínio;
- vender a vaga de garagem a outro condômino. A comercialização só pode ser feita com não-condôminos se assim o permitir a Convenção do Condomínio.

## DEVERES

# Deveres

As obrigações dos condôminos incluem:

- contribuir para as despesas do condomínio;
- não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- não prejudicar o sossego, salubridade e segurança dos demais moradores.



A background image showing a group of business professionals in a meeting, looking at documents and charts. A large, stylized, downward-pointing arrow graphic is overlaid on the right side of the image. The entire image has a green tint.

**3.**

Desafios de  
uma boa gestão



## Segurança

Com o aumento crescente da violência, a segurança é um dos maiores desafios de uma administração condominial. Essa preocupação não vem à toa. De acordo com o Especialista na área de segurança, \_\_\_\_\_, 90% das invasões ocorrem pela porta da frente. Conhecer as soluções e as ferramentas que ajudam a controlar de forma mais eficiente o acesso aos edifícios é uma obrigação dos gestores de condomínio. O investimento em portaria remota, câmeras de monitoramento, centrais telefônicas, alarmes, cercas elétricas, entre outros itens é essencial para evitar problemas com roubos e assaltos. O sucesso das medidas de segurança passa também pelo treinamento de funcionários e pela sensibilização de moradores, para que atendam às normas de segurança definidas em assembleia.



## Inadimplência

O condomínio deve ser tratado como uma empresa e, como tal, precisa ter um controle financeiro rigoroso. Negociar com os inadimplentes é uma das funções do gestor de um edifício. A [nova legislação](#), vigente desde 2015, agilizou a cobrança desse tipo de dívida, mas não acabou com o problema. Oferecer acordos amigáveis ou até dividir o valor em parcelas para facilitar o pagamento são algumas das atitudes que ajudam a contornar essa dificuldade. Vale lembrar que o morador que não pagar seus débitos pode ser impedido de participar das assembleias e penalizado com o nome negativado e o bloqueio da conta corrente. É uma medida dura, mas que garante ao síndico e aos demais moradores o equilíbrio nas contas e a gestão adequada das atividades rotineiras do condomínio.





## Gestão de recursos humanos

Manter um prédio em funcionamento depende do trabalho de profissionais de diferentes áreas. Além da equipe de segurança, dos porteiros e dos zeladores, se a estrutura do edifício contar com áreas de lazer e esporte, sala de ginástica e piscina é preciso ter ainda mais funcionários para que tudo se mantenha limpo e adequado ao uso. O síndico precisa avaliar se a melhor opção é manter um quadro próprio ou investir na terceirização. Para isso, deve sempre levar em conta a otimização dos recursos.



# Manutenção

A manutenção periódica é uma obrigação do condomínio e sua realização é uma atribuição do síndico. Para que a edificação esteja sempre em bom estado, as obras de reparação são inevitáveis. Além de garantir a segurança dos moradores, o acompanhamento evita problemas e gastos futuros com ações emergenciais. Listar e planejar essas ações, fazer o orçamento com pelo menos três fornecedores e garantir que o cronograma das intervenções será seguido à risca são alguns dos passos que a administração deve seguir. Lembre-se sempre de pesquisar sobre as normas que regulamentam as diferentes estruturas de um edifício.

# Comunicação

Uma boa comunicação faz toda a diferença para a gestão de um condomínio. Abrir canais para que os moradores possam dar suas sugestões de melhoria é essencial para o bom andamento da administração. A transparência também contribui para a mediação de conflitos, um problema comum quando muitas pessoas dividem o mesmo espaço. O papel do síndico é garantir que os desentendimentos sejam resolvidos internamente, evitando que os casos sejam levados para a Justiça, o que gera gasto de tempo e dinheiro para o condomínio. Muitos condomínios criam grupos nas redes sociais ou no WhatsApp como forma de fazer com que as informações mais rotineiras cheguem a todos.





4.

Investimento em tecnologia:  
mais eficiência para a  
administração condominial

## Portaria remota

A tecnologia ajuda a ultrapassar com mais tranquilidade os desafios que envolvem a gestão de um condomínio. A segurança é um deles. Com a portaria remota os procedimentos para liberação de acesso passam a ser realizados à distância. Alocados em uma central de monitoramento, profissionais especializados fazem a identificação do visitante ou prestador de serviço com base no áudio e imagens das câmeras do prédio. Já os condôminos têm livre acesso ao condomínio com o uso de dispositivos de identificação de alta tecnologia como tags e aplicativo com QR Code. Esse tipo de solução também garante a otimização dos recursos financeiros. Ao substituir o modelo de portaria tradicional por uma solução automatizada, o condomínio elimina os investimentos relativos à contratação de funcionários e encargos ou problemas jurídicos relacionados a questões trabalhistas que podem envolver a contratação direta de profissionais.

O sistema também contribui para o cumprimento do regulamento interno. Isso porque o gerenciamento passa a ser totalmente digitalizado, aumentando ainda mais a segurança do edifício.





Se você deseja saber mais sobre esse e outros assuntos ligados à administração condominial, acompanhe as publicações do nosso [blog](#). Nesse espaço, compartilhamos conteúdos atualizados, além de dicas e a opinião de especialistas.

Para conhecer melhor o trabalho da Kiper, siga-nos nas mídias sociais: [Facebook](#), [YouTube](#) e [LinkedIn](#). Navegando no nosso [site](#), você também tem acesso a uma série de materiais que explicam como a tecnologia ajuda na gestão condominial.

Conheça os diferenciais que a solução da Kiper oferece para administradoras e síndicos. Caso tenha alguma dúvida específica, entre em [contato](#) conosco.

**Obrigado por fazer o download deste checklist!  
Até a próxima!**

# CHECKLIST

## Questões jurídicas: leis aplicadas aos condomínios

- Constituição Federal ✓
- Código Civil ✓
- Leis estaduais e municipais ✓
- Convenção do Condomínio ✓
- Regimento Interno ✓

## Síndico: direitos e deveres

- Deveres ✓
- Direitos ✓

## Moradores: direitos e deveres

- Deveres ✓
- Direitos ✓

## Desafios de uma boa gestão

- Segurança ✓
- Inadimplência ✓
- Gestão de recursos humanos ✓
- Manutenção ✓
- Comunicação ✓

## Investimento em tecnologia: mais eficiência para a administração condominial

- Portaria remota ✓



# Sobre a Kiper

A Kiper é uma empresa de tecnologia com uma solução eficiente de hardware e software, e know-how para o controle e gerenciamento do acesso de condomínios à distância, trazendo mais segurança para seus clientes.

Quer saber mais detalhes sobre como funciona uma solução de portaria remota e como essa tecnologia pode facilitar o dia a dia do síndico e agregar mais segurança aos condomínios? Continue acompanhando os conteúdos da Kiper.