

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);



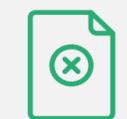
a determinação da fração atribuída a cada unidade;



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

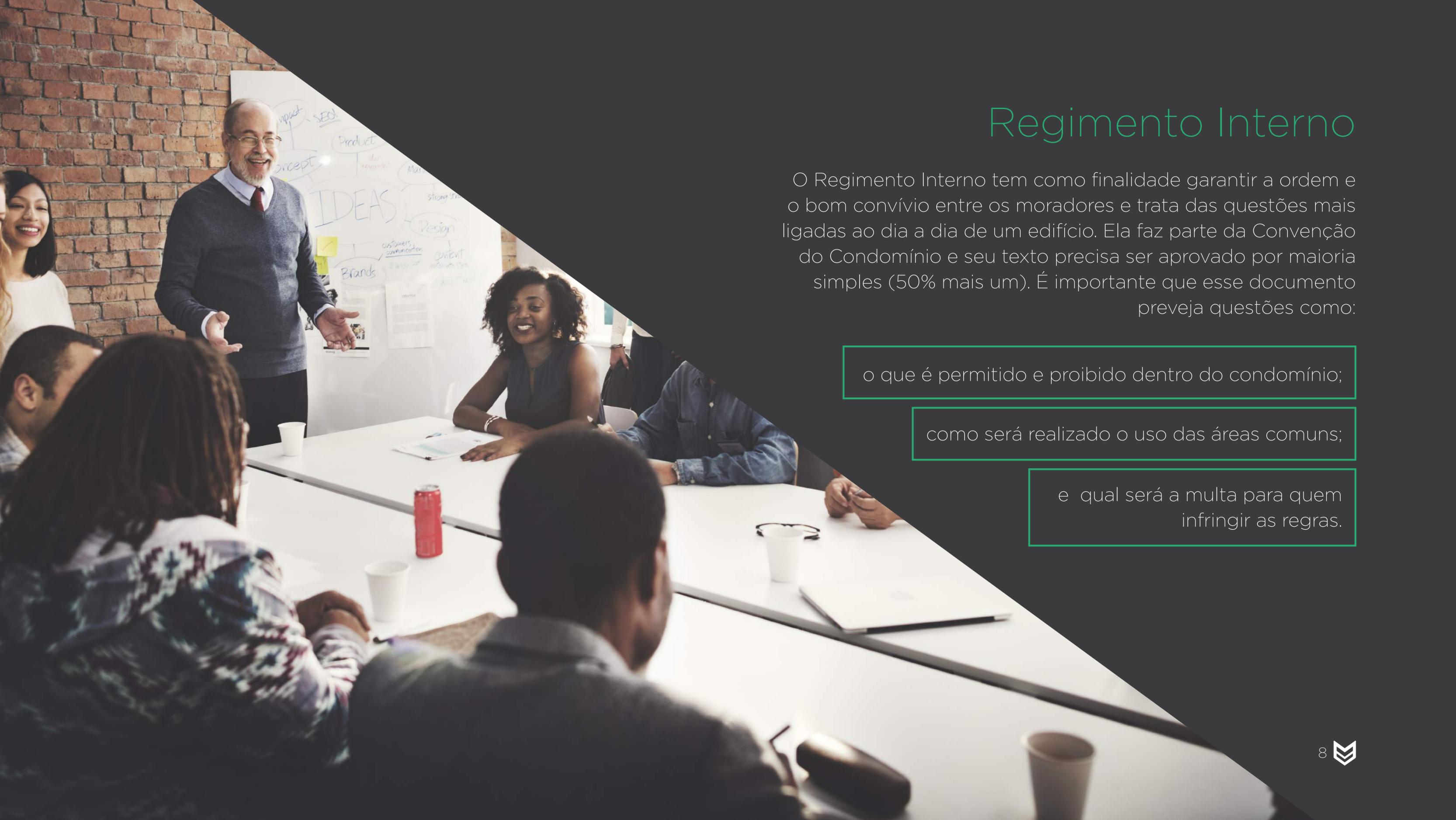


como serão realizadas as assembleias e qual deverá ser o quórum mínimo;



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;

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.





2.

Moradores:
direitos e deveres

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.



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, [José Elias Godoy](#), 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.