





# Administração Condominial



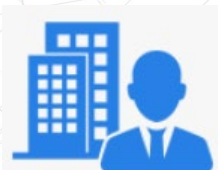
# Administração Condominial

Administração Condominial é um conjunto de boas práticas e condutas que servem para demarcar a regularidade de uma gestão, deve ser pautado na ética, transparência, diligência, conhecimento técnico e confiança.

Existem alguns tipos de gestão condominial:



**Autogestão do condomínio – realizada pelo síndico condômino**



**Gestão com Síndico Profissional**



**Gestão com Administradora**

# Administração Condominial

O Síndico deve conhecer as peculiaridades do seu condomínio, fazer a gestão de riscos em contratos, acompanhar as condutas de condôminos e funcionários, dar o treinamento adequado aos funcionários, prestação de contas, respeitar a legislação, convenção, regimento interno, normas técnicas, realizar a manutenção predial.



# Administração Condominial

A relação entre a administradora e o condomínio é de consumo, sendo regida pela **Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor)**, bem como pelos **arts. 593 a 609 do Código Civil**.

A administradora age como mandatária do condomínio, conforme o art. 653 do Código Civil, geralmente, os poderes, ou seja, a autonomia para tomar decisões, isso inclui realizar ou suspender pagamentos, encaminhar notificações etc., devem ser estabelecidas em **contrato escrito** de administração de condomínio (condomínio-empresa administradora), pois o contrato serve justamente para especificar e delimitar as obrigações das partes envolvidas, dando segurança jurídica à relação.

# Administração Condominial

As administradoras devem sempre:

- Adotar estrutura tecnológica adequada para realização de suas atividades;
- Manter seus recursos humanos sempre atualizados e capacitados de exercerem suas atividades e de prestar atendimento adequado aos seus clientes
- Possuir em seu quadro sócios diretores, gerentes ou executivos de indiscutível idoneidade e ilibada conduta, com formação profissional adequada, conhecimento e experiência no ramo de atividade;



# Administração Condominial

- Manter uma sede física em condições de funcionamento diário nos horários de atendimento ao público de clientes e fornecedores;
- Atender a todas as exigências legais pertinentes, em especial, não ter sido condenado em processos criminais relacionados a crimes contra o patrimônio, fé pública e administração pública em geral, ressalvados os casos submetidos e apreciados pelo Conselho de Ética e Credenciamento;

## Principais Pontos de Atenção - Assembleia

A Assembleia deverá sempre obedecer aos critérios de convocação previstos na Convenção, inclusive para entrega de procuração, o edital deve ser claro, objetivo e preciso, as matérias de assuntos gerais não podem ser votadas, devem ser respeitado os quóruns legais e os previstos na convenção.

Elementos essenciais da ata:

- Dia, mês, ano e hora da assembleia, por extenso;
- Local da assembleia;
- Lista de presença com o número da unidade e assinatura do condômino;
- Nome do presidente da assembleia;
- Nome do secretário(a) da assembleia;
- Ordem dia
- Deliberações
- Assinatura do presidente e do secretário(a)

A cópia da ata deverá ser encaminhada pelo síndico aos condôminos, respeitando-se o prazo previsto a convenção.



# Principais Pontos de Atenção - Assembleia

## Assembleia em Sessão Permanente - está disciplina no Código Civil – Lei 14.309/22

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

§ 1º Quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente:

I - sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido;

II - fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção;

III - seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes;

IV - seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações.

§ 2º Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida.

§ 3º A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial.

# Principais Pontos de Atenção - Assembleia

**Assembleia em formato eletrônico (conhecida como assembleia virtual) - está disciplinada no Código Civil – Lei 14.309/22**

**Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.**

Art. 1.354-A. A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que

I - tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio;

II - sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto

§ 1º Do instrumento de convocação deverá constar que a assembleia será realizada por meio eletrônico, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos.

§ 2º A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.



## Principais Pontos de Atenção - Assembleia

§ 3º Somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral.

§ 4º A assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato

§ 5º Normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regimento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade.

§ 6º Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes

## Principais Pontos de Atenção - Assembleia

No caso de assembleia eletrônicas (virtuais), o monitoramento e gravação de imagens e/ou áudio tem por finalidade o resguardo da segurança da comunidade, **servindo como registro histórico do ocorrido. Deste modo, as informações gravadas não devem servir a fins impertinentes ou particulares.**

O condomínio deve se precaver de problemas decorrentes da má utilização da gravação como são exemplos a violação da privacidade, intimidade ou imagem das pessoas, direitos garantidos pela Constituição Federal e pelo Código Civil.

As assembleias usualmente têm sido gravadas e não são disponibilizadas aos condôminos, são utilizadas apenas para confecção da ata, e posteriormente são destruídas.



## Principais Pontos de Atenção - Assembleia

**Procuração- uma mesma procuração pode ser conferida para atuação do procurador em múltiplas assembleias**

Toda procuração deve conter o estipulado no **art. 654, § 1º, do Código Civil**, a saber:

Art. 654. Todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante.

§ 1º O instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.

No caso do condomínio edilício (arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil) **só haverá a obrigatoriedade de reconhecimento de firma nas procurações, que serão utilizadas nas assembleias gerais, se tal ordem constar expressamente na Convenção do Condomínio.**

De conseguinte, **a limitação ou não da concentração de várias procurações num mesmo mandatário ou a impossibilidade de certas pessoas atuarem como tal, depende de expressa previsão da Convenção de Condomínio a respeito.**

## Prestação de Contas

O Síndico deve prestar contas anualmente, conforme determina o artigo 1.350 do Código Civil.

A Prestação de contas consiste em demonstrar de forma clara, através de documentos comprobatórios, as receitas auferidas, as despesas efetuadas, bem como o respectivo saldo.

É dever do síndico prestar contas à assembleia e não individualmente, todavia, é direito de qualquer condômino ter acesso à documentação pertinente ao condomínio. O direito de vista, isto é, de acesso e conferência da documentação condominial é de todos os condôminos e ocupantes, relativamente aos documentos e pastas que ainda não passaram pela análise e aprovação da assembleia geral de condôminos no item relativo à prestação de contas (arts. 1.348, VIII, e 1.350, ambos do Código Civil).



## Prestação de Contas

O síndico tem a obrigação de dar vista, isto é, garantir o acesso, a conferência, apenas dos documentos e contas que ainda não foram prestadas, em assembleia, como manda o Código Civil. Isto não significa dar a posse física de tais documentos, mas sim, conceder acesso ao condômino, de acordo com a possibilidade e conveniência do síndico.

Com efeito, contas e documentos já prestados e aprovados não podem ser acessados ou rediscutidos por auditor, ou nova assembleia e nem, tampouco, condômino isoladamente possui legitimidade para pleitear prestação de contas ou usar a ação de exibição de documentos como seu sucedâneo.

## Previsão Orçamentária

Todo condomínio deve ter uma previsão orçamentária, ou seja, deve ser estabelecido quanto se pretende gastar com cada item de despesa.

O síndico deve realizar o planejamento, analisando as despesas e receitas do período anterior, e apresentando a previsão para discussão e aprovação em assembleia geral.

Com base na previsão é feito o rateio das cotas condominiais.



## **LGPD- LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS**

Considerando os princípios de proteção a todo cidadão, os condomínios deverão adaptar-se para que possam realizar o cadastro de moradores, visitantes, prestadores de serviços, realizar assembleias, aperfeiçoando suas rotinas para que estejam alinhadas aos preceitos da lei.

Para tal adequação, o ideal é que seja feito um mapeamento customizado das rotinas do condomínio por meio de profissional especializado ou contratar empresa especializada que adeque as suas necessidades, ou seja, fluxo de visitantes/condôminos, tamanho do condomínio, tipo de portaria presencial ou virtual, se é residencial, comercial ou misto, números de funcionários, tudo deve ser levado em conta na hora da definição de procedimentos para tratamentos de dados de forma idônea, para garantir que não haja vazamento de informações.

## **LGPD- LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS**

Pasta de prestação de contas em formato digital, deve traçar um equilíbrio entre a transparência e a privacidade dos condôminos. Ao divulgar as contas aos condôminos, recomenda-se divulgar sempre o mínimo possível de dados pessoais, substituindo informações que identificariam a pessoa imediatamente por outras não tão diretas — como mencionar o número da unidade e não o nome do seu morador (ou proprietário), entre outras atitudes.

Algumas informações devem ser restritas às pessoas como o síndico e os membros do corpo diretivo.

O Corpo Diretivo deve escolher um programa que seja seguro e acessado por login e senha criado pelo próprio condômino, sempre evitando que haja a possibilidade de vazamento de dados, para que futuramente nem o condomínio nem a administradora venham ser responsabilizados.



## **LGPD- LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS**

Todas as áreas comuns podem ser monitoradas, pois são de uso coletivo. Seu monitoramento e a forma como o espaço será monitorado (ex.: com envolvimento de funcionário do condomínio ou de terceirizado) são aspectos que ficarão a cargo do que for decidido pela assembleia geral de condôminos mediante votação de praxe (maioria simples dos presentes em segunda chamada).

Não devem ser monitoradas, por óbvio, áreas comuns de uso individual, tais como o vestiário e os banheiros. Ademais, deve o condomínio evitar o monitoramento ostensivo e em close seja dos funcionários (ex.: guarita), como dos condôminos e ocupantes. O que deve ser monitorado é o ambiente e não as pessoas em particular.

E a instalação das câmaras nada mais é que cumprimento do dizer legal acima exposto, não ofendendo a privacidade dos condôminos. Cabe não esquecer que apesar das áreas comuns não serem públicas, são particulares de uso coletivo.

### **O Condomínio pode efetuar as filmagens com base no artigo 7º, inciso VII, :**

Art. 7º O tratamento de dados pessoais somente poderá ser realizado nas seguintes hipóteses:  
VII - para a proteção da vida ou da incolumidade física do titular ou de terceiros;

## Temas Recorrentes

- **ANIMAIS NAS ÁREAS NAS COMUNS**
- **IDOSOS – Lei Federal 10.741/03 – Estatuto da Pessoa Idosa ( art.4º negligência)**
- **ACESSIBILIDADE – Lei Federal 13.146/15 – Estatuto da Pessoa com Deficiência - vagas de garagem, barreiras, entaves, etc.**
  - \*Especificamente em Santos – Lei Complementar 864, de 12 dezembro de 2014, obriga os condomínios dotados de elevadores a manterem cadeiras de rodas
- **VIOLENCIA DOMÉSTICA – Lei Estadual 17.406/21**



OBRIGADO



***SECOVISP***  
***A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO***

