

---

# Cargos e Funções em Condomínios

por Rodrigo de Mello Reis Lobo  
Sindico Profissional Advanced



Síndico Profissional  
**Advanced**



# Cargos e Funções no Condomínio: AFINAL, QUAIS AS ATRIBUIÇÕES DE CADA UM?

São muitos os personagens que fazem parte do condomínio, não é mesmo? Desde o Síndico, a Administradora de Condomínios, o Subsíndico, o Zelador, o Conselho Consultivo entre outros cargos. E você sabe exatamente o que cada um deles faz, quais são as suas responsabilidades e atribuições legais de cada um? Para trazer um pouco de luz nessa confusão que, muitas vezes, é administrar o condomínio, criamos este material especial onde trataremos um assunto importante. Examinaremos em detalhes quem faz o que, e assim, facilitar a sua vida!

A lei pode nos ajudar muito já que as funções de cada cargo na estrutura de um condomínio estão previstas na convenção. Mas nem sempre esses materiais são muito claros e algumas pequenas ou grandes dúvidas podem ocorrer na prática: queimou a lâmpada da garagem, quem tem que trocar? Quem é responsável pela emissão do boleto? Quem deve entrar em contato sobre problemas no apartamento que está alugado o síndico, o locador ou locatário?

Calma. Vamos respirar fundo e analisar cada uma das funções para evitar confusão e entender que não há acúmulo de funções, pois cada um tem o seu papel dentro do condomínio.

# ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO



Você sabia que o papel da administradora não é somente enviar os boletos, mas também auxiliar o síndico e corpo diretivo com as atividades do dia a dia?

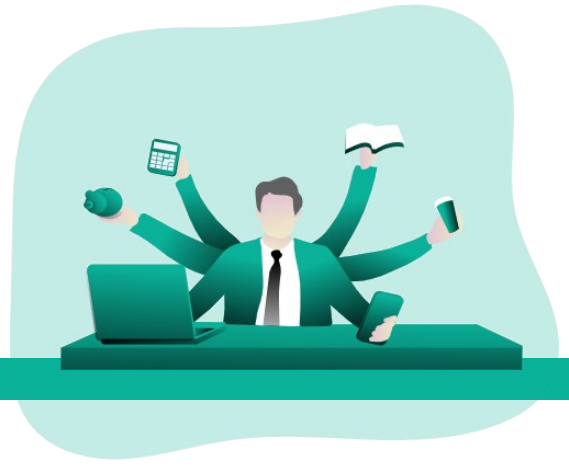
Além de emitir boletos e fazer cobranças, a administradora auxilia o Síndico na gestão jurídica, fiscal, trabalhista e de recursos humanos.

Tem a missão de levar aos moradores transparência na gestão do condomínio, bem como prestar todas as informações sobre o condomínio de forma rápida e prática.

Sua função pode, muitas vezes, ser confundida pelo Síndico, mas vamos falar um pouco das funções da Administradora e, na sequência, analisar o trabalho do Síndico para deixarmos bem claro as diferenças e atribuições de cada um. **Dentre suas funções se destacam:**

- Gerenciar os recursos financeiros do condomínio e efetuar pagamentos;
- Emitir boletos, recibos e prestar contas aos moradores;
- Solucionar problemas administrativos;
- Emitir e distribuir comunicados;
- Elaborar orçamentos em geral;
- Realizar cobranças de devedores;
- Monitorar vencimentos de obrigações legais e itens de segurança;
- Contratar o seguro do condomínio;
- Cobrar contribuições adicionais dos condôminos (pelo uso de áreas em comum, multas, consumo individual etc.);
- Gerenciar processos de contratação e demissão de funcionários;
- Administrar folha de pagamento, encargos sociais e benefícios;
- Monitorar vencimentos de mandato e preparar assembleias.

# SÍNDICO



O Síndico é o representante legal do condomínio, ou seja, o responsável Civil, Penal e Trabalhista, é quem deve estar presente na hora dos problemas. Pode ser um morador eleito anualmente por meio de assembleia (Síndico Voluntário, cuja remuneração não é obrigatória, mas em geral, recebe uma contribuição pelo seu trabalho) ou um profissional terceirizado.

É altamente recomendável que seja uma pessoa paciente, extrovertida, de bom senso, que goste e saiba tratar as pessoas, que tenha capacidade de liderança e de organização. Ele é quase um chefe ou líder do condomínio, um supervisor, intermediário entre a administradora, equipe e os moradores.

É importante destacar que o Síndico não precisa ser uma pessoa que tenha experiência, mas sim alguém que conheça por dentro a realidade do condomínio. Também é preciso mencionar que nem o Síndico nem a Administradora substituem o trabalho um do outro. Os dois são sumamente necessários. Porém, é o Síndico quem toma as decisões e a Administradora é o braço técnico desta operação.

## **As funções do Síndico são:**

- Convocar assembleias;
- Cumprir as funções exigidas pela lei e convenção do condomínio;
- Contratar, demitir e orientar funcionários no que se refere as suas funções;
- Intermediar conflitos, pelo menos até onde sua função e o Regulamento Interno dizem respeito;
- Oferecer as condições para que os funcionários e prestadores de serviços consigam trabalhar adequadamente;
- Fazer cumprir a lei, o regulamento interno do condomínio e as decisões das assembleias;

- Aplicar multas quando for necessário;
- Manter em dia as obrigações legais do condomínio;
- Trabalhar de perto com o Zelador para estar atualizado da situação do condomínio;
- Orientar o zelador quanto aos procedimentos de segurança e exigir rotina de verificação de funcionamento de equipamentos.

## SUBSÍNDICO



Na Lei 4.591, art. 22, parágrafo 6 a previsão é explícita:

A Convenção poderá prever a eleição de Subsídico, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição. Dessa forma, assim como o Síndico, o Subsídico também só poderá ser eleito por meio de assembleia de condôminos, sendo legitimado somente através desse processo.

Ao contrário do Síndico, que deve ser único para todo o condomínio, é possível eleger mais de um Subsídico no mesmo prédio, apenas nos casos de condomínios com diversos blocos, sendo possível, por exemplo, instituir a presença de um representante por bloco.

O Subsídico assume temporariamente as tarefas do Síndico no caso de ausências ou impedimentos do mesmo. Em caso de morte ou renúncia do Síndico, o Subsídico assume a tarefa de imediato e é responsável por convocar uma assembleia para escolher um novo Síndico.

# CONSELHO CONSULTIVO

É composto por três representantes e eventualmente por suplentes eleitos em assembleia. Recomenda-se que os representantes sejam proprietários de imóveis no condomínio.

## As principais funções do Conselho são:

- Oferecer apoio, ajuda e consultoria ao síndico e/ou Subsíndico;
- Fiscalizar o trabalho dos funcionários do condomínio;
- Ajudar na solução de problemas;
- Fiscalizar as contas do condomínio regularmente;
- Registrar e se manifestar perante qualquer irregularidade percebida;
- Tem o poder de convocar assembleia quando assim considerar necessário em casos emergenciais (por exemplo, em casos de sinistro, irregularidades, ocorrências, faltas às boas práticas de convivência, etc.)



# ZELADOR



A função do Zelador é superimportante já que ele é o braço direito do Síndico, os olhos e ouvidos do condomínio. Ele é responsável por, justamente, zelar pelo bom funcionamento do condomínio, a segurança das pessoas e do patrimônio. Deve verificar que as condições em geral do edifício estejam em ordem.

O Zelador tem contato com muitas pessoas, desde o Síndico até os moradores, portanto precisa ser alguém que se dá bem no trato com os outros. Inclusive pode ou não morar no condomínio e, dependendo do caso, há mudanças nas condições de contratação.

O Zelador não recebe ordens dos moradores, mas pode repassar as necessidades deles para o Síndico. Ele é um gestor de pessoas, já que uma das suas funções é a de supervisionar o trabalho de outros funcionários.

O Ministério do Trabalho, por meio do Código Brasileiro de Ocupações (CBO), detalha as funções do Zelador, mas dentre **as principais atribuições podemos mencionar as seguintes:**

- Agir de forma preventiva pensando sempre no bom funcionamento da edificação;
- Examinar diariamente os equipamentos de segurança do condomínio;
- Examinar, avaliar e supervisionar as condições de manutenção e limpeza das áreas e espaços;
- Examinar e avaliar o funcionamento dos aparelhos e das instalações elétricas, hidráulicas eletrônicas e afins (lâmpadas, portões, elevadores, etc.);
- Receber e administrar os materiais de limpeza e manutenção;
- Distribuir encomendas, correspondências e comunicados;
- Questionar os funcionários subordinados a ele (horários, folgas, etc.);
- Zelar pelo cumprimento do regulamento interno do condomínio;

- Atender, orientar e ajudar a quem precisar de ajuda dentro do condomínio;
- Estar presente e atender a situações de emergência;
- Transmitir as ordens do síndico ou quem estiver acima dele na hierarquia e verificar se as tarefas estão sendo cumpridas;
- É quem deve ficar de olho na manutenção preventiva do condomínio.

#### **O que o Zelador não faz:**

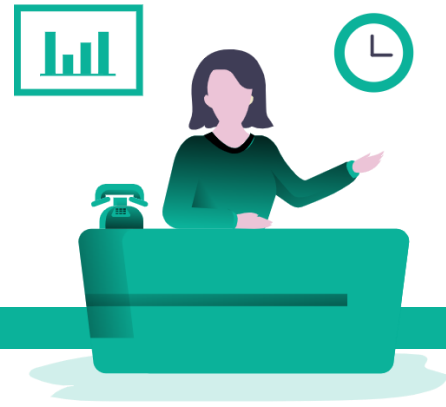
- Ele não é Porteiro, mas pode desempenhar algumas tarefas dessa função, caso for preciso;
- Ele não é Síndico, unicamente pode transmitir reclamações ou dúvidas ao mesmo;
- O Zelador não responde às ordens ou pedidos dos moradores. Não é sua função realizar consertos ou atendimentos particulares, exceto em caso de emergência ou com a prévia autorização do Síndico.

**Resumindo:** suponhamos que quebrou a lâmpada do pátio. O Zelador deve estar ciente disso (seja por ter supervisionado o lugar ou pela informação dada por um morador) e ele é a pessoa autorizada para realizar pequenos reparos e fazer a manutenção das condições gerais do prédio (no caso, é sua função trocar a lâmpada), porém ele não substitui o trabalho de um especialista.

Dessa forma, se houver problemas com o painel elétrico, bombas de água ou equipamentos e aparelhos mais complexos, é preciso chamar um profissional adequado preferencialmente da empresa responsável pela manutenção do sistema, quando houver contrato.



# PORTEIRO



O porteiro é quem supervisiona a movimentação de pessoas dentro do condomínio. É sua função controlar a entrada e saída de moradores, prestadores de serviços, funcionários, visitas, etc.

Importante: O Porteiro deve ficar na portaria. Ele não é o zelador nem encarregado da manutenção, limpeza ou reparos. Ele é responsável pela segurança da portaria, portanto deve sempre permanecer na sua função. Para outro tipo de assunto, existem outros funcionários.

## Funções do Porteiro:

- Notificar aos moradores a chegada de visitas. Se houver dúvidas, pode solicitar ao morador sua presença para confirmar pessoalmente ao visitante;
- Notificar aos moradores a chegada de deliveries, motoboys e afins;
- No caso de correios ou encomendas, deve notificar ao morador a chegada do material. Caso não haja ninguém para receber a encomenda, ele é autorizado a receber o volume;
- No caso de prestadores de serviços, deve se certificar de que houve um pedido por parte de um morador antes de deixar entrar a pessoa. Caso tenha dúvidas, pode consultar com o próprio morador ou com o Zelador. Também pode ligar para a empresa para confirmar a identidade do funcionário;
- Identificar sempre as pessoas que entram no condomínio e levar um registro com os dados das mesmas;
- Colaborar para o cumprimento do regulamento do condomínio;
- Responder e alertar ao Síndico ou Zelador sobre qualquer irregularidade percebida durante sua função;
- Manter o respeito e bom trato com as pessoas;

- Manter os acessos ao condomínio fechados sempre que não forem usados;
- Manter a privacidade da sua função e as informações da mesma fora do local de trabalho.

### **O Porteiro não pode:**

- Deixar ingressar nenhum estranho sem antes ter notificado e confirmado com o morador a autorização de entrada da pessoa;
- Abandonar seu lugar de trabalho por questões relacionadas com coisas que não tem relação com sua função (carregar sacolas, olhar crianças, etc.);
- O Porteiro não é responsável por guardar chaves ou pertences pessoais dos moradores;
- Embora o Porteiro tenha uma importante responsabilidade na hora de garantir a segurança do condomínio, ele não é segurança, mas cabe a ele, se assim considerar necessário, acionar as forças policiais;
- Quebrou a lâmpada do pátio? Não, o porteiro não é quem deve realizar a troca, mas ele pode sim notificar o Zelador.

# MORADORES, CONDÔMINOS, INQUILINOS, LOCATÁRIOS... JÁ ME PERDI!



Aqui é preciso estabelecer as diferenças nesses conceitos, então vamos lá:

**Condômino:** é o dono do imóvel, sem importar se a pessoa mora ou não na unidade.

**Inquilino/Locatário:** é quem paga mensalmente o aluguel para morar na unidade. Apesar de ser um morador, o inquilino jamais poderá ser considerado condômino. Não tem, por exemplo, o direito de participar das assembleias extraordinárias, a não ser que tenha uma procuração.

**Morador:** são aqueles que habitam o edifício, que ocupa o apartamento. O morador pode ser o próprio condômino, seu filho, esposa, empregado, inquilino, assim como seus dependentes. Até um funcionário do condomínio pode ser enquadrado como morador, desde que resida no condomínio.

Requer uma atenção à parte a definição dos direitos e deveres dos moradores, ou seja, até que ponto eles podem ou devem contribuir, influenciar ou tomar decisões no condomínio?

Primeiramente, é obrigação dos moradores respeitar a convenção (documento legal que visa regulamentar de forma geral vários aspectos do condomínio, tais como uso, administração, deveres, etc.) e o regimento interno do condomínio (documento interno de conduta e comportamento dos moradores), já que representam o consenso e a base da boa convivência no prédio.

Agora, falando dos Condôminos, segundo o Art. 1335 do Código Civil, tem direito de:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

**O Condômino também tem direito de:**

- Juntamente com outros condôminos e respeitado o quórum, convocar uma assembleia geral;
- Candidatar-se como Síndico;
- Participar e votar em assembleias, estando quite com as suas contribuições mensais;
- Alugar sua vaga de garagem para outro morador;
- Destituir um Síndico que não cumpre sua função corretamente, desde que haja consenso da maioria e votação em assembleia;
- Exigir o fiel cumprimento da convenção e do Regulamento Interno por parte dos moradores;
- Exigir o funcionamento dos equipamentos do condomínio, já que contribui para isso.

No que diz respeito aos deveres, principalmente, deve pagar as taxas e contribuir para as despesas do condomínio, respeitar a segurança e harmonia da construção, ou seja, não fazer reformas no apartamento de forma que afete a arquitetura e/ou segurança da edificação - e, é claro, respeitar a convenção e o regimento interno.

Caso aconteça algum problema na unidade, o morador deverá notificar o Condomínio, o Síndico ou o Zelador. Quem responde pelo imóvel é sempre o condômino, ou seja, o dono da unidade. Cabe a ele o dever de pagar as contribuições de condomínio, independente se o imóvel está ou não alugado. Caso o locatário não tenha efetuado o pagamento, caberá ao locador efetuá-lo, podendo futuramente ser ressarcido em eventual ação de regresso

# CONFLITOS ENTRE MORADORES



Nesse ponto vamos analisar até onde um conflito entre moradores precisa da intervenção do condomínio ou não.

Primeiramente, é preciso estabelecer se a natureza do conflito vai contra alguma das regras do Regimento Interno ou se é só mais um conflito do tipo pessoal. Se o morador não faz uso do bom senso nas áreas em comum, estaciona seu carro em lugares não permitidos ou avança em área de manobra, então é responsabilidade do condomínio intervir.

Porém, se o morador não estiver violando a lei ou alguma das regras de convivência, aí o conflito pode ser encarado como algo pessoal entre vizinhos, e, neste caso, podemos entender que o senso comum está em desequilíbrio. Contudo, importante avaliar que uma infração precisa necessariamente estar prevista na legislação, na convenção do condomínio ou no regulamento interno. Se a matéria que é objeto do debate não estiver prevista em lei, se faz necessária a convocação de uma assembleia para discutir o assunto e, se for necessário, alterar o Regulamento Interno.

Intermediar conflitos faz parte da função do Síndico, é responsabilidade dele estar presente, ouvir as partes, analisar se o conflito tem a ver com as regras do condomínio e agir de acordo.

Se a briga for só entre moradores e não tem relação com o condomínio, o Síndico precisa manter uma postura neutra, amigável, porém firme. Ele precisa zelar para que o conflito não se amplie e se torne de fato um problema de condomínio (prejudicando a segurança ou a boa convivência, por exemplo). Caso seja necessário, é possível pedir ajuda ao Conselho Consultivo ou procurar assistência jurídica profissional.

# CONFLITOS ENTRE MORADORES E FUNCIONÁRIOS

Esse ponto aqui é delicadíssimo. Primeiramente é importante – e isso faz parte das medidas preventivas – garantir que todo mundo esteja ciente do Regulamento Interno do Condomínio. Isto é, saber muito bem o que cada funcionário faz e qual é a função exata, e até onde um morador pode pedir para alguém fazer algo ou não.

Se, por exemplo, deixamos claro que o Porteiro não pode abandonar o seu lugar de trabalho, e alguém reclama dele por alguma causa pouco importante, que implica que ele abandonasse seu espaço de trabalho, nesse caso a pessoa, está fazendo uma reclamação injusta.

Por isso é indispensável garantir que todo mundo esteja ciente das regras. Os moradores devem ter sempre à disposição todas as normas que regem a gestão daquele condomínio, seja por documento físico entregue no ato da mudança, seja por disponibilizar tais documentos em plataforma de acesso digital onde são hospedados documentos e enviados circulares e outros comunicados.



# OUTROS CARGOS E FUNÇÕES

Dependendo do tamanho, necessidades e orçamento do condomínio, é possível contratar mais funcionários para aprimorar a manutenção e o funcionamento geral.

**Dentre outras funções podemos mencionar:**

- Cabineiros ou ascensoristas;
- Concierge;
- Faxineiros;
- Serventes ou auxiliares;
- Folguistas;
- Vigia;
- Jardineiro;
- Mensageiro;
- Profissional de serviços gerais (similar em seus aspectos gerais com o cargo do zelador).



A contratação desses funcionários ou de outros deve ser definida em assembleia.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Entendemos que cada condomínio tem seu próprio modus operandi e isso não está errado. Administrar um condomínio é um trabalho complexo e muitas coisas vão sendo aprendidas na experiência e na vivência de cada condomínio.

Porém, é importantíssimo deixar tudo o mais claro possível, especificando as atribuições e funções de cada cargo e função. Há casos e situações onde exceções são feitas, mas quando não há um consenso definido, e pode trazer consequências bem desagradáveis, como por exemplo, um funcionário entrando com ações contra o condomínio por desvio de função.



# Segurança em Condomínios



Síndico Profissional  
**Advanced**