

---

# Glossário do Condomínio

por Rodrigo de Mello Reis Lobo  
Sindico Profissional Advanced



Síndico Profissional  
**Advanced**



# Glossário do Condomínio

## TERMOS QUE TODO SÍNDICO PRECISA SABER

A vida de um síndico não é fácil. Assumir a administração do condomínio vem com uma série de desafios, como zelar pelo patrimônio comum, garantir as normas do regimento interno e a resolução de eventuais problemas de manutenção predial.

Além disso, o novo síndico logo começa a ter contato com termos até então possivelmente desconhecidos ou pouco utilizados em seu dia a dia: garantia obrigatória, previsão orçamentária, quórum, entre outros. Aprender este novo “dialetto” é essencial para fazer a boa gestão do edifício e das pessoas que ali habitam.

Pensando nisso, a Otis montou um glossário do síndico. Neste documento, você encontra os termos mais utilizados no cotidiano de quem administra o condomínio e pode consultar sempre que houver dúvidas. Organizamos os termos em ordem alfabética para facilitar a pesquisa.

Boa leitura!

## ÁREA COMUM



As áreas comuns de um condomínio são aquelas de uso coletivo dos moradores. Ou seja: portaria, salão de festas, piscina, academia, churrasqueira, e por aí vai. Elas devem ser protegidas pelos síndicos e funcionários, com regras de bom uso para moradores, visitantes e prestadores de serviço.

## ASSEMBLEIA



Esse é um conceito bastante presente na administração do condomínio. É na assembleia que os condôminos discutem e tomam decisões sobre as questões administrativas e que afetam a rotina de todos. A assembleia é tão importante para a boa gestão do condomínio que está prevista em artigos do Código Civil. Também existe uma lei sobre a convocação da assembleia que determina que todos os condôminos devem ser convocados para a reunião — a assembleia não pode ser deliberada caso isso não ocorra.

## AVCB



Essa sigla é uma das mais importantes do glossário do síndico e refere-se ao Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros. Este documento atesta a vistoria realizada no local em relação à conformidade com as regras de segurança e prevenção de incêndios. A partir do AVCB, os bombeiros possuem todas as informações necessárias para organizar vistorias e identificar riscos de incêndios. Sem esse procedimento, muitos edifícios e condomínios podem não estar cumprindo a adoção e conservação de sistemas, equipamentos e demais itens que integram a prevenção e combate a incêndios. O AVCB também está previsto na legislação que estabelece demais regras que asseguram a proteção das pessoas e do patrimônio no que se refere à proteção e ao combate a incêndios.

## CONDÔMINO



Essa é uma dúvida muito comum, especialmente para síndicos de primeira viagem. Quem é o condômino: o morador ou o proprietário? Saber a resposta para esta pergunta minimiza os riscos de problemas na interpretação das leis e dos direitos de proprietários e inquilinos. Condômino é aquele que “exerce o direito de propriedade sobre um bem não dividido; coproprietário”, de acordo com o Dicionário da Língua Portuguesa Houaiss. Dentro da administração do condomínio, isso significa que os condôminos são as pessoas com direito a voto — ao contrário dos inquilinos, termo que será abordado mais para a frente no tópico Inquilino.

## CONTROLE DE PRAGAS



O síndico precisa estar atento ao controle de pragas, para eliminar sua proliferação e mantê-los longe do edifício. Ratos, baratas, cupins e outras pragas são bastante comuns nos centros urbanos, especialmente dentro de condomínios, pois existem diversos lugares para esses animais se esconderem. Mesmo nos locais em que não haja lei que obrigue a administração do condomínio a executar o controle de pragas preventivo, é altamente recomendado que o síndico faça isso periodicamente, sempre em contato com uma empresa especializada para garantir este controle.

# CONVENÇÃO CONDOMINIAL



É bastante comum confundir a convenção condominial com regimento interno. Neste glossário do síndico, vamos abordar os dois termos, a começar pelo primeiro.

Convenção condominial é o documento que reúne de maneira detalhada todas as regras internas sobre a conduta dos condôminos. Cada edifício deve ter a sua própria convenção, mas alguns pontos são essenciais em todos os documentos, entre eles:

- A forma de eleição do síndico e Conselho;
- As atribuições do síndico;
- As sanções a que estão sujeitos os condôminos e/ou proprietários em caso de infração;
- A competência das assembleias, ou seja, como será realizada a convocação e o quórum exigido para deliberações;

O fim a que as unidades se destinam.

É importante ressaltar que o regimento interno faz parte da convenção condominial, e não o contrário. Para saber mais sobre este termo, por favor, vá para Regimento Interno.

# DESPESAS



É impossível fazer a administração do condomínio sem lidar com as despesas do dia a dia. Elas são divididas em duas categorias, e saber diferenciar as duas é crucial para fazer uma gestão eficaz.

## DESPESAS ORDINÁRIAS

As despesas ordinárias são aquelas rotineiras e indispensáveis para o funcionamento do condomínio. Elas incluem o salário de colaboradores e prestadores de serviço, contas de consumo (água, luz, telefone), gastos com manutenção, entre outras. Por serem despesas previstas, costuma-se definir um orçamento anual. É dever do síndico acompanhar o caixa para verificar se os valores gastos correspondem aos previstos.

## DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

Imprevistos acontecem, o que gera despesas extraordinárias — ou seja, aquelas que não foram previstas no orçamento condominial. Antes de arcar com esses gastos, o síndico deve optar por aprovação em uma assembleia condominial. No entanto, essa regra pode ser ignorada em casos de situações emergenciais.

## FUNDO DE RESERVA

Já que estamos falando sobre despesas, não temos como ignorar a importância de um fundo de reserva na administração do condomínio. É como uma “poupança”, que os condomínios acumulam para efetuar determinados gastos ou utilizar caso surjam despesas imprevistas. Trata-se de uma economia feita de forma preventiva, para que as emergências não comprometam o caixa do condomínio. Não existe nenhuma lei que obrigue manter um fundo de reserva, mas essa prática é bastante recomendada. Geralmente, esse fundo é formado através de um valor que corresponde entre 5% e 10% da taxa condominial.

# INADIMPLÊNCIA



Um dos maiores problemas enfrentados pelos síndicos e gestores condominiais é a inadimplência. Mas o que significa inadimplência dentro do glossário do síndico? Para efeitos de restrição ao direito ao voto em assembleia, o condômino pode ser considerado inadimplente já no primeiro dia após o vencimento do boleto condominial. Porém, algumas administrações consideram que a inadimplência se caracteriza a partir do 31º dia desde a não quitação do boleto. Outro ponto de atenção é em relação à cobrança, pois cada administração utiliza uma estratégia. O comum é que, em um primeiro momento a mesma seja feita de modo extrajudicial, deixando a judicial somente a partir do 90º. Se necessário, a administração do condomínio pode recorrer a empresas especializadas de cobrança, que atuarão de maneira extrajudicial, enquanto houver possibilidades de negociação. Outro ponto que o síndico deve ter em consideração é que a cobrança da taxa condominial inadimplida, apesar de legítima e exigível, não pode expor o devedor a constrangimento.

# INQUILINO



Anteriormente, no tópico Condôminos, vimos que os inquilinos não possuem poder de voto, mas isso não é sempre o caso. Explicaremos mais neste tópico dedicado entender quem são os inquilinos. São as pessoas que pagam pelo aluguel de um imóvel, seja ele residencial ou comercial. Inclusive, existe uma lei que regula o mercado de aluguéis residenciais e comerciais. É a de nº 8.245/91, mais conhecida como Lei do Inquilinato. Entre os deveres listados, estão a responsabilidade do inquilino pelos danos causados no imóvel, o pagamento do aluguel e cuidar e zelar pela residência como se fosse sua propriedade. Sobre o poder de voto nas assembleias, o inquilino só pode votar caso o proprietário não compareça, munido de uma procuração, de acordo com o artigo 24 da Lei dos Condomínios.

# MAIORIA



Dentro da administração de um prédio, a palavra “maioria” pode ter três significados diferentes. Esses termos estão ligados ao conceito de Quórum, também presente neste glossário do síndico.

**Maioria absoluta** leva em consideração a totalidade do condomínio. Compreende mais da metade do número total dos condôminos, somando os presentes e ausentes na assembleia. Ou seja, é o primeiro número inteiro superior à metade.

## QUALIFICADA

Também temos a maioria qualificada, que é o número mínimo de votos para aprovação de matérias especiais, previstas na lei ou na convenção, estabelecida em relação ao total de membros de um condomínio. É sempre superior à maioria absoluta e é uma forma fracionada, sendo que as mais comuns são 2/3 ou 3/5.

## SIMPLES

A maioria simples é aquela que compreende mais da metade dos votantes que estão presentes na assembleia, o que representa o maior resultado da votação. Ao adotar esse sistema de deliberação, a administração do condomínio deve deixar bem explícito quais serão os critérios que irão prevalecer para determinada deliberação.

# QUÓRUM



Muitas vezes, a tomada de decisão depende de um quórum — mas muitos administradores não sabem o que significa esse conceito. Dentro do glossário do síndico, “quórum” refere-se ao número mínimo de pessoas necessárias para tomar uma decisão. No entanto, cada deliberação possui um quórum específico, o que dificulta muitos processos. Para minimizar estresse, é recomendado que a Convenção condominial crie cláusulas claras acerca deste assunto.



# MANUTENÇÃO DOS ELEVADORES



Faz parte da rotina da administração do condomínio atentar-se à manutenção. Especialmente dos elevadores, pois envolve questões relacionadas a dinheiro e à segurança. O síndico precisa ter empresas de confiança que façam esse trabalho. Quando pensamos em elevador, existem dois tipos de manutenção:

## PREVENTIVA

Já a manutenção preventiva acontece com frequência nos edifícios e serve para evitar desgastes das peças. O objetivo é identificar possíveis falhas com antecedência e se antecipar aos problemas que podem fazer com o que o elevador pare de funcionar. Uma manutenção preventiva completa inclui:

- Constantes vistorias na cabina, poço do equipamento e casa das máquinas;
- Manutenção de peças como o motor e seus rolamentos, o sistema de freio da máquina, as polias e os cabos de tração;
- Inspeção regular da tensão dos cabos de aço;
- Ajuste ou substituição das guias e dos patins;
- Limpeza do poço do elevador;
- Vistoria em motores, interruptores, geradores, freios, controles e contatos do sistema.

## CORRETIVA

A manutenção corretiva é feita apenas em situações emergenciais, quando os técnicos são chamados para identificar o que fez o elevador parar de funcionar e depois consertá-lo. Infelizmente, muitos síndicos acreditam que é mais fácil consertar eventualmente o elevador do que prevenir suas falhas. No entanto, isso não é verdade. Especialistas apontam que, a longo prazo, a manutenção preventiva se prova bem mais econômica, pois não afeta o funcionamento do prédio tanto quanto a corretiva.

# OBRAS



A administração do condomínio sabe que as obras são frequentes no cotidiano, porém necessárias para o bom funcionamento e preservação dos edifícios. É importante ressaltar que o artigo 1.348 do Código Civil aponta que a conservação é um dever do síndico e, se não for respeitado, pode gerar a responsabilidade civil do administrador. As obras podem ser divididas em duas categorias:

## NECESSÁRIAS

São as que evitam a deterioração do condomínio ou que visam sua conservação, ou seja, são indispensáveis para manter as áreas comuns em boas condições. É o caso de reparação na iluminação e nos sistemas de água e esgoto.

## ÚTEIS

Já as obras úteis aumentam ou facilitam o uso do bem. Sua execução requer aprovação da maioria (metade mais um) dos condôminos em votação na assembleia. Podemos citar ampliação das vagas de garagem e instalação de sistemas de segurança como exemplos de obras úteis.

# REGIMENTO INTERNO



No termo Convenção condominial, vimos que nela deve estar presente o regimento interno. Esse conceito refere-se ao documento que garante a ordem e harmonia na propriedade. O regimento é decidido pelos próprios condôminos e é aprovado com maioria simples. Para mais informações sobre esse termo, consulte Maioria Simples, subtópico de Maioria. O Regimento interno deve se antecipar aos problemas mais comuns em um condomínio. Assim, estipula-se quais são os direitos e deveres dos condôminos visando criar um ambiente de bem-estar e respeito. Isso significa decidir o que será permitido e o que é proibido, como será a utilização das áreas comuns e quais serão as punições para quem infringir as regras internas.



# Glossário do Condomínio



Síndico Profissional  
**Advanced**