

---

# Boas práticas e condutas para os condôminos

por Rodrigo de Mello Reis Lobo  
Sindico Profissional Advanced



## **SOBRE ESTE E-BOOK**

Para que um condomínio funcione de uma forma **sustentável**, ou seja, consiga pagar todas suas despesas e ainda guardar **valores consideráveis** em seu fundo de reserva, diversos fatores precisam ser observados. O síndico deve ter um bom **planejamento**, o empreendimento deve contar com um **escopo de fornecedores adequado**, a **administradora do condomínio deve ser transparente**, dando todo apoio ao síndico. E, claro, a **equipe do condomínio deve estar bem alinhada**, fazendo reuniões constantes.

Contudo, para que a convivência flua da melhor maneira possível, a participação dos moradores nas pautas e rotina do condomínio é de extrema importância. Por mais óbvio que possa parecer, nem sempre o conjunto dá a atenção necessária a essa prática.

Sendo assim, neste e-book iremos te mostrar a importância da participação dos moradores no dia a dia dos condomínios e sua influência na construção de uma boa convivência.



# BARULHO

O convívio com os vizinhos no condomínio será sempre melhor se for harmônico e amigável. Entretanto, alguns assuntos são alvo constante de desentendimentos e brigas. O barulho é um deles.

Cabe a todos a racionalidade e a consciência de que não estamos sozinhos, mas que ceder, em alguns momentos é necessário. Confira dicas de como lidar com os problemas e não fazer do barulho um vilão. Veja!

1. Tenha conhecimento das regras do condomínio quanto ao barulho, como horários permitidos e os tipos de sons toleráveis. Respeitando as regras você estará respeitando seus vizinhos.
2. Se algum vizinho lhe incomodar uma vez ou outra, e não constantemente, se coloque no lugar dele antes de iniciar uma discussão, afinal, um dia você também poderá receber visitas até um pouco mais tarde.



3. Se as reclamações de um ou mais vizinhos forem contínuas, elas podem ser um bom sinal de que está na hora de rever seus hábitos. Ouça-os e tente negociar antes de levar o problema a instâncias maiores.
4. É inevitável! Crianças fazem barulho e, muitas vezes é difícil fazer com que elas brinquem caladas. Se o problema persistir, procure o síndico.
5. Procure soluções que não irão atrapalhar os vizinhos e causar transtornos. Se gosta de ouvir música alto, por exemplo, experimente fones de ouvido.
6. A convenção do condomínio estabelece regras para os horários das obras, procure se informar antes de iniciá-la.
7. Sons como os passos do vizinho de cima ou móveis se arrastando são muito comuns em quase todos condomínios. O uso de tapetes pode amenizar







# FESTAS E CONFRATERNIZAÇÕES

Para que a vida em sociedade seja tranquila e harmoniosa, todos os moradores devem fazer sua parte, respeitando seu espaço e o do vizinho. Receber amigos, conversar e se divertir são hábitos saudáveis que devem ser preservados, porém é importante estarmos atentos para que a nossa diversão não se transforme no incômodo alheio.

Tome cuidado para que o volume de sua festa, encontro ou jantar não atrapalhe a paz do morador ao seu lado ou acima de você.

Todos nós gostamos de descansar e nos divertir, mas também não queremos ser incomodados pelo barulho alheio.

Respeite a Lei do Silêncio. Evite som alto, conversas empolgadas nas áreas externas ou próximas das janelas e risadas em tom elevado nas áreas comuns no período entre 22h e 7h.



Caso você se sinta incomodado (ou venha a incomodar alguém), o morador será notificado e poderá receber uma multa.

Para evitar que situações constrangedoras como essa aconteçam, basta tomar alguns cuidados e respeitar o regulamento.

## FESTA COM MODERAÇÃO

A cada ano que passa aumenta bastante a utilização dos salões de festas e churrasqueira.

Infelizmente, em razão de abusos, muitos eventos acabam em descumprimento do horário, volume alto e quantidade excessiva de pessoas.

É fundamental que o condômino que locar as devidas áreas, tenha em mente que nosso espaço não é uma casa de eventos; e sim uma área comum, para confraternização moderada com regras de uma residência, assim sendo, não atrapalhando o sossego dos vizinhos e a conservação do espaço.



### Regras básicas:

- O salão não pode ser usado para fins religiosos, políticos, comerciais e nem mesmo para eventos corporativos;
- A utilização só pode ser feita mediante reserva e concordância às condições estabelecidas no RI;
- O dono da festa se responsabiliza por qualquer prejuízo causado pelos convidados.
- O condomínio controlará o número de convidados e o horário, incluindo os minutos de tolerância;
- O som ambiente deve ficar em volume moderado até o horário permitido;
- Os convidados ficam proibidos de usar outras áreas comuns;
- É bom recomendar o uso moderado de bebidas alcoólicas e proibir o fumo em áreas fechadas.

Esse montão de regras garantirá a plena utilização do salão de festas e churrasqueira, sem prejuízos e sem perturbar o sossego do vizinho. Nos casos extremos, que coloquem em risco a segurança e a salubridade dos condôminos, adotaremos medidas drásticas, como suspender a energia elétrica ou chamar a polícia.

No regulamento interno do condomínio constam as normas para utilização do salão de festas, se mantenha atualizado sobre as regras do condomínio.



# SEGURANÇA

A palavra-chave para o condômino é cooperar. Coopere com os funcionários, principalmente os da portaria. Siga sempre as regras de segurança e, ao discordar de algo, proponha mudanças ao síndico. Nunca aja com rebeldia em relação às normas de segurança impostas ao condomínio; além de arriscar a sua própria segurança, você estará arriscando a de todos os condôminos.

## Algumas Dicas:

1. Sempre que for entrar no prédio ou condomínio – seja a pé ou de carro - verifique se não há ninguém desconhecido ou em atitude estranha por perto. Caso desconfie, não entre e tente fazer contato com a portaria por telefone.
2. Quando for receber visitas, avise na portaria o nome das pessoas que irão procurar por você e não autorize que ninguém entre sem sua autorização, se ocorrer a entrada sem a autorização, reprima a conduta imediatamente com a portaria e relate o ocorrido ao Síndico.





3. Não comente sobre a rotina dos moradores e funcionários do condomínio, como horários de entrada e saída e trocas de turnos.
4. Ao entrar no condomínio, se estiver alguém esperando para ser liberado pela portaria, nunca convide-o para entrar juntamente, aproveitando sua entrada, como uma forma de gentileza. A maioria dos assaltantes se aproveitam da entrada de moradores.
5. Não deixe cópias de chaves do apartamento na portaria do prédio. Caso aconteça algum incidente, bandidos terão livre acesso ao imóvel.
6. Mesmo que algumas medidas de segurança adotadas causem algum transtorno nas questões práticas do seu dia-a-dia, procure apoiá-las no condomínio e discutir com seus vizinhos.
7. Reprima as más condutas identificadas para o mesmo na hora da sua prática, assim estaremos sempre melhorando nossa segurança.
8. Fique atento ao entrar e sair do edifício, caso visualize algo suspeito não deixe de comunicar o Síndico ou a Polícia.



# GARAGEM

A garagem é um dos locais mais sensíveis da vida em condomínio. Além de ser a porta de entrada para a maioria dos moradores, estatísticas mostram que é um dos principais pontos de atrito entre vizinhos.

Listamos abaixo as 10 praticas mais importantes e essenciais para manter a organização e harmonia deste espaço. Veja abaixo e pratique essas ideias:

1. Jamais pare o carro na vaga que não seja a da sua unidade. Mesmo que por 5 minutos
2. Ao estacionar, não ultrapasse as demarcações da sua vaga e centralize o veículo dentro deste espaço
3. Não use a sua vaga como depósito de moveis, entulhos, etc.



4. Deixe sua vaga sempre organizada e limpa
5. Mantenha a manutenção do seu carro em dia e evite vazamentos de óleo no piso
6. Tenha um carro compatível com o tamanho da sua vaga. Jamais compre um carro maior que sua vaga
7. Respeite as regras do condomínio no que diz respeito à guarda bicicletas e motos
8. Dirija com cuidado, acenda o farol e não ultrapasse o limite de velocidade estabelecido
9. Não buzine para abrir o portão (use seu controle ou pisque o farol)
10. Bateu ou raspou em algum carro? Seja civilizado e comunique o fato a Gerencia do Condomínio.



# ACADEMIA

A academia e a sala de ginástica do nosso condomínio são de uso comum. Apenas os moradores tem direito de usufruir dos equipamentos e instalações.

Para que o uso da sala possa ser pacífico e sem prejuízos para ninguém, gostaríamos de salientar que é muito importante que o horário de utilização da sala seja respeitado rigorosamente.

Os equipamentos devem ser usados conforme as instruções. Os halteres e colchonetes precisam ser guardados no lugar após a prática esportiva e devem ser mantidos em condições de uso para o próximo frequentador.



O volume do aparelho de som deve ser respeitado. O ideal é que a música não incomode outras pessoas.

Por favor, não monopolizem os equipamentos de ginástica. Tenham bom-senso e usem com parcimônia. Outros moradores também tem direito ao uso.

Tome cuidado ao bater os pesos e equipamentos, pode parecer que o barulho não é alto, mas ecoa nas vigas e incomoda muito os apartamentos mais baixos, um pequeno pesinho de 1kg solto no chão faz incomoda muito.





# MENSAGERIA E ENCOMENDAS

O crescente aumento de e-commerce e delivery nos últimos anos vem exigindo dos condomínios o aprimoramento na gestão de encomendas e correspondências.

Com a pandemia de COVID-19, em cinco meses o volume simplesmente explodiu.

Portanto, ajude o condômino retirando com frequência suas encomendas e correspondências.

Quando for receber algo volumoso ou de valor elevado procure informar os porteiros ou a mensageria com antecedência.



# INADIMPLÊNCIA

Gostaríamos de ressaltar a importância da sua contribuição mensal para a saúde financeira do condomínio.

Com ela, pagamos os funcionários do condomínio, a água, a luz e os materiais de limpeza para as áreas comuns. Também arcamos com os contratos de manutenção dos elevadores, além de outras melhorias.

É de suma importância que o pagamento de sua cota esteja em dia, não apenas para a sua unidade, mas para todos os condôminos.

Dessa forma, o condomínio tem condições não apenas de quitar suas contas mensais, mas também de manter valorizado o patrimônio de todos.

Novo Código de Processo Civil pretende agilizar ações na Justiça.

Mudanças em vigor terão impacto em casos como inadimplência nas taxas de condomínios.



## BENEFÍCIOS

Ao se utilizar de um meio eletrônico para dialogar com os moradores, o síndico consegue centralizar e organizar diversas comunicações em um só canal, minimizando assim o tempo gasto com o atendimento aos condôminos.

Seja em um site do empreendimento, um fórum de discussão, ou uma lista de e-mails, é possível enviar documentos e circulares de uma maneira rápida e econômica. A medida também beneficia os moradores, que não precisam guardar papéis em casa – sabem onde encontrarão os documentos/circulares do condomínio.

Outro ponto positivo da interação virtual é que há sempre uma conversa sobre como está a vida em condomínio. Isso gera maior transparência por parte do síndico, e os moradores podem expressar seus anseios e preocupações para com o espaço, sem necessariamente ser no momento da assembleia. O síndico recebe esse feedback quase que em tempo real, o que colabora para uma gestão mais participativa.

O uso de votação através de enquetes, por exemplo, para debater benfeitorias ou mudanças no condomínio também é cada vez mais comum nesses meios, e ajudam a antecipar o que será votado na próxima assembleia. Vale lembrar que a assembleia, porém, continua sendo o principal “ponto de encontro” dos moradores do condomínio – e é de lá que saem as decisões para valer.



## CUIDADOS

Mas, é claro, nem tudo é fácil e colaborativo para a gestão do síndico. Há alguns riscos envolvendo o condomínio que está em um ambiente virtual.

O principal são críticas exageradas à gestão – uma ocorrência relativamente comum em redes sociais, como o Facebook e WhatsApp e outros problemas que podem ocorrer são brigas e discussões acaloradas entre condôminos.

Também temos os condôminos que querem na verdade tumultuar o ambiente virtual sempre, assim sendo, tente respeitar algumas boas praticas como;

- Prefira sempre enviar as reclamações em particular para o síndico, zelador ou administradora antes.
- Não ataque a gestão por questões pessoais, saiba separar o pessoal do profissional.
- Tenha respeito com outros membros.
- Tenha calma na resposta de sua pergunta, você pode estar livre, mas a outra pessoa pode estar ocupada.
- Grupos de Whatsapp não são reuniões 24h.
- WhatsApp não é um meio oficial de comunicação do condômino
- Consulte a legalidade e procedência da informação antes de passar a diante nos grupos.



Por isso, é de fundamental importância que o ambiente virtual também tenha as suas regras, como por exemplo, vetar o uso de linguagens ofensivas, não utilizar letras maiúsculas para escrever frases inteiras, se utilizar do local correto para fazer perguntas, etc. Essas devem estar bem claras e de fácil acesso para quem acabou de chegar.

Também é útil que haja um moderador nesse ambiente – alguém responsável por “colocar ordem” no local, caso alguém infrinja as regras do espaço.

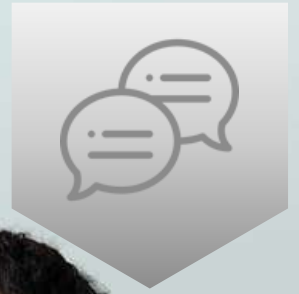
Vale lembrar que insinuações/acusações sobre o caráter do síndico e de outros moradores do condomínio estão sujeitas às penas da lei, como se fossem ditas em qualquer outro ambiente.

## **SEGURANÇA**

Uma preocupação a mais que os meios eletrônicos trazem aos condôminos é como resguardar a privacidade e a segurança do local.

Por isso é muito importante que o acesso, além de ser protegido por senha individual, possua algum tipo de mecanismo de aprovação antes que a pessoa possa se juntar ao grupo/comunidade virtual – como um convite de alguém do grupo, ou a permissão/aprovação do moderador.





# WHATSAPP

O diálogo em condomínios ganha cada vez mais um espaço virtual. A internet e suas redes sociais podem servir tanto para melhorar a convivência entre aqueles que moram próximos, como também para exaltar ânimos e dividir ainda mais vizinhos.

Não adianta lutar contra o poder da internet, já que a grande maioria dos brasileiros vive conectada às redes sociais e grupos de comunicação direta. Portanto, nada mais natural do que buscar, também nesses novos suportes, um diálogo com seus vizinhos.



# ÁREAS COMUNS

Todo condomínio possui áreas de uso comum, sejam elas de lazer (salão de festas, academia, piscina e sala de jogos) ou de passagem (hall de entrada, escadas e garagem). Ao fazer uso desses espaços, é preciso considerar que outras pessoas também o usarão depois de você. Dessa forma, cuide dos equipamentos e objetos utilizados e da área como um todo!

Não jogue lixo no chão e busque não deixar resíduos de alimentos no espaço. E, se observar que algo foi danificado, comunique ao zelador do condomínio. O mesmo se aplica se você quebrar algum objeto por acidente. Devido ao contexto atual, também é recomendado higienizar os materiais e locais com os quais teve contato após a utilização.

Não se esqueça de consultar as regras da área comum antes de utilizá-la!



# ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO

Aqueles que possuem os seus bichinhos de estimação, devem ter responsabilidade e bom senso para não ultrapassar limites dos outros condôminos ou desrespeitar o regulamento interno.

Cachorros só devem andar com coleira e guia pelo condomínio. A entrada, saída e circulação deve ser feita somente pelos locais permitidos (Garagem).

Lugar de passeio é na rua ou praças do bairro, não no jardim, playground ou na garagem. Estes locais não são toailete dos cães e gatos. Mas, caso aconteça, por favor recolha os dejetos do seu bichinho.

Estando com cachorro no elevador, sempre opte pelo de serviço. Nesse ambiente, sempre dê preferência a quem não está confortável com a presença do cão. Em casos assim, deixe a pessoa tomar o elevador sozinha.

Caso o bicho de um morador faça muito barulho, antes de registrar queixa, verifique se outros condôminos também se sentem incomodados pelos latidos.

É proibido para quaisquer animais fazerem suas necessidades na área comum do condomínio.





Escolher o animal que vai morar em um apartamento exige, antes de tudo, bom senso. Por isso, evite animais grandes e/ou muito barulhentos.

Em alguns estados, raças consideradas perigosas, como rottweilers, pitbulls, dobermanns, e filas brasileiros devem usar focinheiras – a obrigatoriedade vale também para dentro do condomínio.

O animal ou seu ambiente não deve exalar cheiro desagradável.

Se for viajar ou ficar muito tempo fora de casa não deixe o animal trancado no apartamento.

Animais de estimação devem ser mantidos dentro da unidade. Eles não podem ser relegados ao hall de serviço.

Caso o animal demonstre agressividade contra moradores ou outros bichos, deve-se considerar a possibilidade de que se use focinheira, independentemente do seu porte.

Caso o dono do animal não se disponha a colaborar com a vida em comum, como não pagando multas e se mostrando contrario ao convívio social pacífico, é possível identificá-lo como antissocial, com multas equivalentes a até dez vezes o valor da taxa condominial.

Conforme regulamento interno, é permitido que os animais circulem **SOMENTE** nos elevadores de serviço.

Deve-se cuidar da higiene dos animais para que eles não exalem odores desagradáveis.



# BITUCAS, PAPÉIS, LÍQUIDOS...

Não jogue papéis, bitucas de cigarro ou quaisquer outros tipos de lixo pela janela do apartamento. Lembre-se que a área comum do condomínio é mais agradável quando limpa. Valorize o bem comum e seu patrimônio.

Mesmo com as limpezas constantes promovidas por nossos funcionários, uma bituca de cigarro pode ficar por horas sujando essa extensão da nossa casa, e as crianças do prédio podem ficar expostas a essas sujeiras.





# VALORIZAÇÃO DOS FUNCIONÁRIOS

Procure valorizar as ações dos funcionários em prol da segurança do condomínio. Eles estão cumprindo regras estabelecidas para proteger você e os seus convidados.

Tratar com gentileza os funcionários faz parte da qualidade de vida geral - da qual depende a qualidade de vida particular. Muitas vezes um simples cumprimento demonstra respeito pela pessoa, tanto para empregados quanto para vizinhos. Assim você contribui diretamente para "elevar o astral" do ambiente onde você mora ou trabalha.

Evite discussões com funcionários. Pela lei, agressões verbais ou físicas motivam a rescisão por justa causa por parte do empregado. Qualquer reclamação deve ser encaminhada ao zelador ou ao síndico.



# CONDUTA ANTISOCIAL

O artigo 1337 do código civil define o que é ser antissocial e como punir esse tipo de condômino:

Art. 1.337 O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Ou seja, o condômino que uma vez ou outra faz barulho, ou cujo cachorro de vez em quando late não pode ser considerado antissocial. Para ser caracterizado dessa maneira, a pessoa precisa ter uma conduta de constante perturbação à vida condominial.



Pode ser aquele que dá festas quase que todos os dias, sem se incomodar com o barulho que gera – ou com as multas que paga. Há também os que destratam funcionários, e que, por causa disso, o condomínio tem dificuldades de contratar uma pessoa para determinada função, além de ficar mais vulnerável à ações judiciais, como por dano moral, por exemplo

Há aqueles que são agressivos com vizinhos, outros simplesmente não querem obedecer às regras da vida em condomínio e ignoram tudo o que está na convenção e no regulamento interno.

Ah... Condômino que reclama de tudo e de todos, também é um condômino antissocial, será mesmo que tudo sempre está errado com tudo, e somente ele é o certo?

Enfim, via de regra o condômino antissocial é aquele que ninguém gosta de ter por perto – apesar de ser seu vizinho.



# MULTAS DE CONDOMÍNIO

Quando o assunto é convivência em condomínio, não podemos deixar de falar das consequências que os condôminos podem ter.

De maneira geral, ao observar uma infração cometida por algum condômino, o morador deve comunicá-la ao síndico. O síndico irá avaliar a situação, notificar o morador infrator e aplicar uma advertência ou até mesmo multa, dependendo da gravidade do fato.

É necessário ressaltar que, quando falamos de multa e desavenças no condomínio, todas as atitudes devem ser tomadas pensando em uma comunicação amigável.

## **Conheça a convenção e regimento interno do condomínio!**

Imagine viver em uma cidade em que você não conheça leis. Pode parecer estranho, mas nem sempre os moradores conhecem todas as regras do condomínio. Em suas devidas proporções, esse desconhecimento pode gerar mal-estar.

Conhecendo as regras do condomínio, a convivência entre os moradores e o relacionamento com o síndico melhoram. Todos condôminos devem ter acesso ao regulamento interno e a convenção do condomínio. Basta consultar o síndico, o zelador ou a administradora do condomínio!



---

# Dicas de Etiqueta para participar de Assembleias

**Saiba ouvir e quando falar:** O que torna uma assembleia extremamente cansativa, longa, desgastante, e tumultuada é a pouca disponibilidade dos participantes de ouvir e aguardar a vez para falar. É óbvio que quanto mais objetivos estritamente relacionados a pauta da convocação tanto melhor será o desenrolar dos trabalhos.

Evite a tentação de rediscutir temas já tratados e resolvidos em assembleias passadas ou repisar velhas questões polêmicas à época. Isso em nada colaborará para o deslinde da reunião. Da mesma forma, respeite opinião e a palavra de quem está utilizando-se dela, espere a pessoa terminar de falar e, assim que possível, sendo necessário, manifeste sua opinião, de forma polida, respeitosa e racional. Evite o discurso embasado no emocional ou com conotação irônica, isso em nada contribui para o bom clima da assembleia ou na efetiva mudança de opinião de seu interlocutor.

Lembre-se que todos tem o direito de opinar e, não necessariamente as pessoas terão a mesma opinião acerca dos temas tratados. Divergir é um direito, porém, tratar o vizinho ou colaborador da assembleia com respeito e consideração é uma obrigação!

Em reunião de assembleia, escute o que seu vizinho está falando. Se você não concordar, procure discordar da ideia e não da pessoa. É importante separar a ideia e proposta da pessoa, para não criar rixas.



Diferenças de personalidade e estilos de vida é mais do que normal, não podemos querer que todos sejam iguais a nós. O que podemos manter é o respeito e não "invadir" o espaço, ou seja, a privacidade do outro.

Se uma discussão virar agressão, tome a iniciativa de "esfriar" o clima, não alimentando um clima violento. Se necessário, peça ao presidente da mesa que registre seu ponto-de-vista ou sua queixa.

Lembre-se de que a assembleia é um espaço público, não é uma ocasião para "lavar roupa suja" a qualquer custo. Podem motivar até processos por calúnia e danos morais: constrangimento público, denúncias sem provas, informações baseadas em boatos.

Procure conhecer o Regulamento Interno e a Convenção do condomínio. Assim, você evita propor ideias contrárias a essas normas.

Quanto mais todos forem objetivos em suas colocações, *evitando "monólogos" durante a reunião*, mais facilmente os trabalhos serão concluídos em horário hábil.

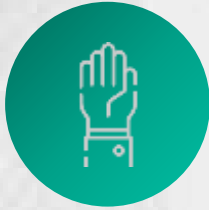
Tente cumprir os horários de início das reuniões, para que a sessão não seja suspensa por falta de quórum, e para que os trabalhos não se estendam tornando-se cansativos.

Do mesmo modo, pegando a reunião do início, você evita voltar a questões que já foram debatidas na sua ausência.

Estas são, em síntese, as regras de ouro de bem conviver e de etiqueta a serem observadas nas reuniões assembleares, tornando-as um encontro prazeroso entre vizinhos.

Fica a dica...

## PESSOAS BEM SUCEDIDAS



Assumem a responsabilidade  
pelos seus erros



Torcem pelo sucesso  
das outras pessoas



Se colocam no lugar  
do outro em conflitos

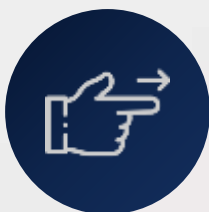


Sabem perdoar e esquecer  
possíveis ofensas



Continuam aprendendo  
coisas novas

## PESSOAS MAL SUCEDIDAS



Colocam os erros em  
outras pessoas



Torcem pela queda  
das outras pessoas




Guardam rancor e  
viram as costas



Agem sempre pela emoção  
e não pela razão



Acreditam que já sabem  
o suficiente



**Boas práticas e  
condutas para os  
condôminos**



Síndico Profissional  
**Advanced**