



### Quórum necessário para aprovação de Regulamento Interno Condominial

**C**omo cediço, duas são as normas de estatutura infralegal que tem por escopo disciplinar as matérias da alçada condominial. São elas a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno. A primeira delas é a norma matriz, a norma que confere gênese à estrutura jurídica intitulada condomínio edilício; a segunda, por seu turno, tem por objetivo estabelecer as regras elementares da convivência, bem como disciplinar o uso das áreas comuns.

Relativamente ao tema da alteração/modificação/atualização/elaboração de Regimento Interno, pairam algumas questões controvertidas.

Isso porque, sob a égide do Estatuto dos Condomínios, mesmo a Lei nº 4.591/64, apresentava-se como peremptória a observância de um quórum qualificado de 2/3 dos condôminos, reunidos em assembleia geral; já com o advento do Código Civil de 2002, novel legislação que houve derrogar a Lei Caio Mário, não mais aparece previsto na lei de regência um quórum específico para tal fim, diversamente do que ocorre diante da necessidade de modificação do texto da convenção, a teor do disposto no art. 1351 do mesmo diploma legal, cuja redação determina ser imperioso observar um quórum de dois terços.

Nesse sentido, restam presentes 3 (três) correntes prevalentes: a primeira defende a concepção de que, inexistindo previsão expressa na norma civilista, como de fato inexistente, deve-se observar o quórum de maioria simples; a segunda, por sua vez, advoga a necessidade de se seguir a regra estampada na legislação anterior, consistente no voto de dois terços dos condôminos; já a terceira, defende a orientação de que, caso a convenção venha a estabelecer um quórum para a alteração do Regimento Interno, deve tal norma ser acatada e obedecida.

Temos para nós, que dentre as acima esposadas, podem e devem ser admitidas, posto não colidentes entre si, a primeira e a terceira corrente.

A um, porque a interpretação teleológica, em conjunto com os métodos sistemático e histórico, apontam para a necessidade de se aplicar ao Regimento Interno um tratamento jurídico mais brando, mais maleável, dada a dinâmica das relações de convivência, que impõe ser modificadas para atender às justas expectativas da coletividade condominial; a dois, porque, de fato, houve o Código Civil conferir plena eficácia e efetividade à convenção, reconhecendo sua força normativa, o poder de disciplinar assuntos diversos, desde que não colidentes com as disposições da lei civil de maior hierarquia.

Não acidentalmente, o Enunciado nº 248 da Jornada de Direito Civil, promovido pelo Conselho da Justiça Federal, assim dispôs: "o quórum para alteração do regimento interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado na convenção".

Devem assim os gestores condominiais atentar para a necessidade de observar criteriosamente os quóruns aptos a justificar a alteração das normas condominiais, sob pena de incidirem em grave risco, qual seja, o de submeter a aprovação de um Regimento Interno ao reconhecimento judicial de sua nulidade, por violação à regras e princípios próprios e específicos do Direito Condominial.

*Vander Andrade é advogado, mestre e doutor em Direito, pósgraduado em Direito Imobiliário. Vice-Presidente da J. Reuben Clark Law Society e Presidente da Associação Nacional de Síndicos e Gestores Condominiais.*

# Desafios do passado, do presente e do futuro

Recém-lançado, livro de Karla Pluchiennik traz reflexões sobre a profissão de síndico, com dicas e soluções para facilitar o desempenho de suas funções

**P**rofissionais que cuidam da coletividade, é claro, sempre estão impregnados de altas doses de responsabilidade. Assim é o desafio cotidiano dos síndicos. Embora ainda não seja regulamentada, a profissão exige cada vez mais conhecimento técnico e capacitação constante, em áreas diversas como administração, finanças, contabilidade, legislação e até mesmo psicologia. Foi pensando em facilitar a experiência da vida em condomínio, e fazer uma espécie de coletânea de informações relevantes, que a consultora e empresária do ramo condominial Karla Pluchiennik lançou, em abril deste ano, o livro "Coisas Básicas do Condomínio – vol 1". Editado pela Bonijuris, de Curitiba, a obra aborda, em linguagem acessível e objetiva, 25 temas fundamentais, que ajudam a nortear a atuação dos síndicos.

"O intuito é que a obra circule não só entre síndicos, administradoras e demais profissionais, mas que também chegue nas residências para que os moradores tenham acesso às informações e adquiram mais consciência de como viver melhor num condomínio", explica a autora, reforçando que o público-alvo da obra é bastante amplo. A publicação é um instrumento de apoio a quem mora, trabalha, administra, garante, fornece ou mantém em pleno funcionamento os cerca de 400 mil condomínios do Brasil.

Administradora pós-graduada em Direito Empresarial e em 'Influência Digital: Conteúdo e Estratégia', coach e especialista em Programação Neurolinguística (PNL), Karla Pluchiennik topou conversar com a Revista dos Condomínios sobre o perfil da carreira de síndico, as transformações recentes pelas quais a

Karla  
Pluchiennik



profissão passou, as aptidões atualmente exigidas pelo mercado e as tendências futuras no cenário de administradores de condomínios. Será que você está em dia? Realmente preparado?

“A atuação dos síndicos precursores nos ensina que o comprometimento com os interesses do condomínio é a base, independente se o síndico é ou não um condômino. Conhecimentos básicos de administração, finanças, recursos humanos e formas de organização são aptidões a serem estudadas previamente. Com relação aos talentos ou soft skills, é desejável que o profissional tenha boa comunicação, características de liderança, boa percepção e inteligência emocional. Lembrando que o síndico não está sozinho: ele pode contar com uma valiosa rede de apoio representada por membros do conselho e fornecedores que tenham boas referências. Nesse ponto, a credibilidade é essencial”, inicia Karla, que segue em sua análise.

“O braço direito do síndico costuma ser o zelador. Se ele estiver bem ensinado, vai resolver boa parte das demandas, já que está ‘vivendo o condomínio’ (a autonomia pode ser dada aos poucos). Vale informar aos condôminos sobre horários de sua disponibilidade para não se tornar refém de chamadas noturnas sem necessidade. Ademais, cada profissional vai percebendo o que funciona, trocando ideias com colegas, aprendendo com a literatura e os cursos. Essa é uma função que ensina a cada dia. Não tem receita de bolo. Como diz um provérbio: a prática faz o mestre!”, pontua ela, que aponta erros que devem ser evitados. “Faço uma analogia com a administração pública: o agente público é como o síndico; atua no interesse coletivo. Esses princípios são: legalidade (cumprir a lei), impessoalidade (tratamento igualitário), moralidade (princípios éticos), publicidade (transparência na gestão) e eficiência (fazer bom uso dos recursos). Os principais erros acontecem quando esses princípios não são colocados em prática”.

# CERTIFICADOS DIGITAIS

COM RAPIDEZ  
E  
SEM BUROCRACIAS

TOKEN E CARTÃO  
INSTALAÇÃO E INOVAÇÃO



## CERTIFICADO AI



E- CPF

E- CNPJ



**ANA PAULA**

**GERENTE COMERCIAL**



(21) 99196 - 1188



CONTATO@COMERCIALFACILITARJ.COM.BR

**ATENDIMENTO POR VÍDEO  
CONFERÊNCIA COM DESCONTOS  
ESPECIAIS.**

**NA VIDA REFLITA E DESCOMPLICA  
CERTIFICADO DIGITAL  
É NA FENIX**

# Profissão: Síndico

por Vinicius Valverde

## Virei síndico e agora?

**N**ão é muito difícil encontrar um síndico que assumiu a função porque ninguém no condomínio queria assumir. Agora, será que esse síndico está preparado e sabe quais são os desafios da função?

Aquele estereótipo do aposentado que fica na portaria, com sua fiel prancheta, controlando tudo que acontece, está cada dia mais distante da realidade dos condomínios em nosso país. O síndico atualmente deve que ser um profissional multidisciplinar e os desafios diários desta profissão exigem de seus profissionais cada vez mais habilidades.

Em um mundo digital, com a demanda crescente de informações por parte dos condôminos e o aumento das exigências perante os órgãos fiscalizadores, ser síndico não é uma tarefa fácil. A pessoa que não estiver preparada para tal cargo, poderá gerar danos ao condomínio. Logo, estar a frente de um condomínio não é uma tarefa para amadores!

A rotina diária do síndico requer conhecimentos de contabilidade, finanças, marketing, direito, engenharia, psicologia, dentre outros. Por outro lado, poucos serão os profissionais habilitados em todas as disciplinas requeridas na função. A principal habilidade que um síndico de sucesso é conseguir construir uma rede de apoio multidisciplinar. O síndico não precisa saber tudo, mas deve saber a quem recorrer para resolver as principais questões.

Obviamente, em muitas questões, pela experiência e o tempo, o síndico já saberá quais ações tomar, mas o “síndico de sucesso” deve ter bem delimitado até onde suas ações podem ir e a partir de qual momento deve usar sua rede apoio, com os profissionais qualificados para solucionar os problemas.

O síndico da atualidade é o profissional que permeia por diversas disciplinas, dominando um pouco de cada área com maior ou menor grau de intimidade, mas o “síndico de sucesso” é o profissional que além de saber um pouco de cada tema, usa sua rede de apoio para ter o melhor resultado dentro da sua gestão condominial.

Caso o leitor tenha interesse em iniciar na carreira de síndico, será necessário dedicação para estudar e ganhar conhecimento em diversas áreas, que a princípio podem parecer não ter nenhuma relação, mas que na dinâmica do dia a dia condominial se mostram diretamente relacionados.

*Vinicius Valverde é síndico profissional, economista pela UFRJ, mestre em Logística pela PUC-RJ e sócio-fundador da AMV Síndicos Profissionais.*

## Da falta de uma remuneração, a função estratégica

Karla Pluchiennik lembra que, quando surgiu a Lei do Condomínio (4.591/64), não havia remuneração pelo exercício da sindicatura. Um sistema de rodízio possibilitava o revezamento entre os vizinhos, que exerciam a função pela honra de cumprir seus deveres de vizinhança. Com o tempo, a isenção da quota condominial representava uma remuneração, ainda que indireta. Logo, o propósito era prestar um serviço à coletividade, e não se falava em síndico como profissão. A partir dos anos 90, a complexidade da gestão foi demandando progressivamente maior profissionalização para exercício da função, de forma que atualmente existem até empresas que prestam serviços de sindicatura e diversos cursos de capacitação.

Nos tempos atuais, especialmente após a pandemia de Covid-19, foi necessário que o síndico desenvolvesse habilidades interpessoais para lidar com novos desafios, e talvez um dos maiores está relacionado aos aspectos da convivência humana. Quando falta clareza e consciência por parte dos condôminos, que podem exercer seus direitos, mas sem esquecer dos deveres, o síndico precisa estar atento às suas responsabilidades enquanto atua num papel educativo, reforçando constantemente princípios básicos. Missão que requer muita paciência.

Mas, para onde será que essa carreira vai? “Com o avanço da tecnologia, boa parte das atividades podem ser automatizadas ou terceirizadas, o que permite que síndicos atuem na gestão de diversos condomínios simultaneamente. Discute-se a regulamentação da função, mas acredito que isso apenas criaria uma barreira para o exercício do cargo sem um retorno concreto para os condomínios, pois a regulamentação não atesta a capacitação necessária para representar uma coletividade. Além disso, cada condomínio acaba criando uma cultura diferenciada que só a vivência revela. O bom síndico do futuro perceberá em quais tipos de condomínio sua gestão funciona melhor. E atuará com mais conexão com os moradores. Da mesma forma, os condôminos identificarão que tipo de profissional melhor se adequa para a sua representação. Em todos os casos, a capacitação contínua é fundamental”, defende.

Karla Pluchiennik relembra que, durante a jornada no empreendedorismo condominial, recebeu diversas solicitações de síndicos, condôminos e prestadores de serviço para a elaboração de um material que fosse facilmente compreendido, que traduzisse as leis e, ao mesmo tempo, reunisse boas práticas de maneira objetiva. Na tentativa de atender essas necessidades, é que nasceu o primeiro volume do livro “Coisas Básicas do Condomínio”, que inaugura uma coletânea que será sequenciada por outros volumes e autores. Num só volume, seria mesmo impossível dar conta de refletir e traduzir a complexidade de um universo tão vasto e rico. “O contexto condominial possibilita a experiência de viver em sociedade. Então, a riqueza consiste em incontáveis soluções que podem ser oferecidas ao segmento. E o conhecimento é uma delas”, conclui.

