

3.3.2 Convenção de Condomínio

A existência de propriedade comum, ou seja, a existência de qualquer modalidade de condomínio, por si só, é geradora de inúmeros conflitos. Neste sentido, a solução mais correta para a convivência harmônica foi a instituição de uma convenção de condomínio que vise a assegurar a existência de normas de direitos e obrigações entre as partes condominiais.

Deverá esta, ser pactuada por escrito e constitui lei interna de observância obrigatória não só para todos os condôminos proprietários, mas para todos os seus ocupantes e pessoas a eles vinculadas, tais como empregados, visitantes, familiares, amigos. Não obstante o caráter particular de suas disposições, a convenção de condomínio tem força obrigatória.

A convenção de condomínio, que deverá ser aprovada por, no mínimo dois terços das frações ideais, poderá ser formalizada por instrumento público ou particular. A lei não impõe qualquer formalidade, salvo a necessidade do registro imobiliário no qual deverão ser averbadas até mesmo as eventuais alterações. Assim, para que a convenção de condomínio tenha eficácia contra terceiros, ou seja, eficácia *erga omnes*, é imprescindível que seja registrada no Cartório de Registro de Imóveis, conforme previsto no parágrafo único do artigo 1.333 do Código Civil.

A vontade criadora da convenção é, portanto, originada da massa condominial que, mediante a formalização de instrumento, perpetua a sua própria vontade, gerando um ato jurídico perfeito.

Nessa linha, embora a convenção de condomínio derive de uma declaração de vontade e tenha caráter normativo, ela não poderá contrariar a lei, sob pena de suas disposições serem declaradas nulas. Assim, a convenção condominial não poderá contrariar, ainda que implicitamente, a Lei 4.591/64, as normas gerais do Código Civil, assim como os usos e costumes.

Renato Libânio da Silveira Santos

Sub. Oficial de Registro de Imóveis de Alfenas-MG

Com relação ao caráter normativo, ressaltamos que é pacificamente reconhecido pela doutrina.

De acordo com J. Nascimento Franco, a convenção de condomínio se situa hierarquicamente acima de toda e qualquer outra norma interna, tais como o regulamento interno, decisão da assembléia, resolução do conselho consultivo, dentre outras modalidades normativas. Desta forma, todas as demais disposições que forem pactuadas pelos condôminos somente terão eficácia quando se submeterem à convenção e nunca quando com ela conflitam.

Inseridos na convenção de condomínio, destacam-se dois órgãos fundamentais: a administração, cuja função é executiva e a assembléia dos condôminos, cuja função é deliberativa.

A administração do condomínio é feita pelo síndico, escolhido em assembléia, eleito pelo prazo de dois anos, permitida a renovação, conforme art. 1.337 do Código Civil. O síndico, sobre sua responsabilidade, na condição de administrador do condomínio, deverá contratar prepostos para melhor desempenho de sua gestão e, permitindo a convenção, poderá transferir os poderes de representação ou até mesmo de funções administrativas.

A aprovação da convenção de condomínio acarreta a obrigatoriedade de suas disposições, podendo o próprio condomínio edilício exigir, inclusive, o respectivo cumprimento forçado mediante a provocação do Poder Judiciário.

Sem prejuízo da estipulação de outras normas que atendam a realidade condominial, a lei, mais especificamente os artigos 1.332 e 1.334 do Código Civil, traz algumas matérias que a convenção de condomínio deve obrigatoriamente disciplinar.

A convenção de condomínio deverá tratar ainda sobre a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva e das partes comuns, a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade autônoma, relativamente ao terreno e

partes comuns e, por último, o fim a que tais unidades se destinam, haja vista que poderá ser residencial, comercial, lazer, entre outros.

Embora não haja imposição legal, pode a convenção de condomínio estipular a forma e o quórum exigido para as alterações de seu próprio texto, sendo que, em caso de omissão, o número de presentes exigido é de dois terços. Isso porque conforme ensina Rodrigues (2002):

A Convenção deve prever também a forma e o quorum para as alterações de seu próprio texto. Caso, porém, nada se tenha estipulado, as alterações deverão ser feitas por voto mínimo de condôminos que representem dois terços das frações ideais e em assembléia geral extraordinária. Essa norma é meramente supletiva, pois a convenção pode fixar quorum menor.

Frisamos, por conseguinte, que a convenção de condomínio representa todo o aparato regulador das condutas e comportamentos dos condôminos. Nesse sentido, a convenção pode ser amparada pela lei e, resguardando direitos e deveres legalmente impostos aos condôminos (artigos 1.335 e 1.336, do Código Civil), impor restrições e estipular sanções referentes à conduta interna.

Bibliografia

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil, V.5, Direito das coisas**. 27. ed. rev. e ampl. De acordo com o novo Código Civil (lei nº10.406, de 10/01/2002) São Paulo: Saraiva, 2002.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**: 3. ed. Ver. Atual. E ampl. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais

MELLO NETO, João Alfredo. **Manual Teórico e Prático do Condomínio**. 2 ed. Rio de Janeiro: Aide 1996

FILOMENO, José Gerlido Brito. **O Código Civil e suas Interdisciplinaridades**: Belo Horizonte. Ed. Del Rey, 2004

As sanções pactuadas na convenção de condomínio assumem papel primordial porque o descumprimento obrigacional entre os condôminos deve ser punido para que todos possam viver em harmonia (FILOMENO, 2004).

Verificam-se, assim, que os condôminos, conforme a sua necessidade e as suas possibilidades reais, podem pactuar a dimensão da responsabilidade civil do condomínio edilício, haja vista que a lei apenas traz os delineamentos genéricos.

Outro aspecto a ser destacado diz respeito à possibilidade de a convenção de condomínio estar maculada com defeitos que justifiquem a sua anulação ou até mesmo a sua nulidade. Nessa hipótese, é importante esclarecer que as disposições que não estiverem eivadas de qualquer vício do negócio jurídico deverão ser conservadas. Este é um princípio que pode ser aplicado a todos os negócios jurídicos e não apenas à convenção de condomínio.

Desta feita, conclui-se que, com o aumento das aglomerações urbanas bem como o crescimento vertical das cidades, haja vista valorização econômica e imobiliária, a convenção de condomínio veio para dirimir os atuais conflitos ocasionados pela convivência social. Ao passo que se pactuada e registrada no cartório de registro de imóveis e não contrariando lei, deverá ter observância obrigatória, não apenas aos moradores, mas às pessoas a eles vinculadas.