

SEIS MESES DO NOVO CÓDIGO CIVIL ALTERAR OU NÃO ALTERAR A CONVENÇÃO CONDOMINIAL ?

Por Cristiano De Souza Oliveira
Advogado e consultor jurídico condominial
cdesouza@adv.oabsp.org.br

Após seis meses de vigência do Novo Código Civil, uma pergunta começa a surgir: Será que existem vantagens em alterar minha Convenção Condominial ?

A resposta para esta pergunta não é simples, envolve mais que um querer, envolve participação de todos os condôminos, além de um planejamento dos administradores.

Vários são os pontos a serem alterados em uma convenção, ou seja, partindo dos mais polêmicos, tais como financeiro, até os mais simples, uso de procurações em assembléia.

Importante nós lembrarmos, que uma alteração, seja de uma vírgula, como de um texto todo, exige o mesmo esforço, ou seja, um quorum qualificado de 2/3 dos 100% dos condôminos. O mencionado quorum não é desanimador, mais um meio de proteção a todos os proprietários, moradores ou não, que terão a certeza de que nada poderá ser alterado sem a anuência da maioria.

Neste sentido, nosso Código Civil é claro, não só permite, mas obriga a participação de todos, devendo assim ser responsabilidade do administrador conseguí-la e possibilitá-la.

Alterar uma convenção de condomínio é mais que um novo texto, precisa de um planejamento estratégico, que não se limita a sair correndo com o livro na mão para colher assinatura, mas sim um plano individualizado para cada condomínio.

Importante falar sobre individualização, pois uma boa convenção é um documento sério que tem que refletir o pensamento de seu condomínio, sua comunidade, sua história, e não a do vizinho.

Tenho visto em muitos trabalhos que faço, projetos previamente elaborados que nada mais são do que formulários, o que de certo não é a melhor solução, pois, até condomínios iguais na estrutura, podem ter formas diferentes de se administrar.

O Código Civil é claro quando nos transmite a obrigação de que cada condomínio tem que se regulamentar, definir soluções, direitos e deveres de seus condôminos.

Na oportunidade de alterar a convenção muito se pode fazer, com a finalidade de se agilizar a vida no condomínio, tal como, modos de votações em assembléia, fixação de juros, questões de obras, responsabilidades dos condôminos e possuidores, entre outras tantas.

Podemos assim, responder a pergunta inicial em duas etapas:

objetivamente - deve-se alterar a convenção pelas facilidades que tal alteração pode trazer à administração do condomínio;

subjetivamente - deve-se alterar a convenção, pois poderemos iniciar no condomínio uma nova fase da sociedade condominial, a fase participativa, onde todos terão uma parcela de responsabilidade no patrimônio que possui.

DS&S

Consultoria e Treinamento