

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, CÓDIGO CIVIL E LEI Nº 4.591/64

Com o advento do Novo Código Civil, os operadores do Direito, principalmente os que militam na área do Direito Imobiliário, se depararam com uma enorme dúvida: Qual a ordem de hierarquia existente entre Convenção de Condomínio, Código Civil e Lei 4.591/64 ?

Trata-se de uma questão muito complexa. Sabemos que entre elas não pode haver conflito, principalmente quando envolver norma cogente. Dar um parecer, uma sentença ou simples opinião sobre assunto condominial virou tarefa árdua, pois além de analisar o caso concreto, há que se levar em conta a convenção de condomínio, a Lei 4.591/64, o Código Civil e a Lei do Inquilinato, nos exatos limites de aplicação de cada norma.

A Convenção de Condomínio é o documento elaborado de acordo com a vontade dos condôminos, de disciplina a utilização das áreas comuns. É uma verdadeira “Lei” que deve ser seguida pelos condôminos, sob pena de imposição de advertência e multa, além de ações judiciais cabíveis.

O Novo Código Civil, por sua vez, trouxe uma séria de novidades no que diz respeito aos condomínios edilícios. Algumas positivas e outras nem tanto, principalmente aquelas que dizem respeito ao “quorum” de condôminos presentes em assembleias condominiais – v.g. obras voluptuárias, aplicação de sanções ao condômino anti-social, alteração de convenção condominial e alíquota de multa.

A Lei nº 4.591/64, um primor de norma, que por quarenta anos regulou todo mercado imobiliário, desde o nascimento dos empreendimentos com a Incorporação Imobiliária, até a efetiva administração dos condomínios, perdeu parte de sua aplicação com o advento do Novo Código Civil.

Um dos objetivos do Novo Código Civil, no que diz respeito aos condomínios, era buscar uma adequação das normas com a realidade dos grandes centros urbanos, com milhões de pessoas morando em condomínios. E a mais nefasta novidade foi a redução da multa ao inadimplente, de 20% para 2%. Entretanto, a aplicação da Lei 4.591/64 continua sendo sustentada por alguns operadores do direito, iludidos com a cifra de 20% prevista em algumas Convenções de Condomínio – elaboradas a partir do Código Civil de 1916. Entendem que a convenção de condomínio é um ato jurídico perfeito, cujas alterações somente podem ser efetuadas se todas as partes envolvidas estejam de acordo com a mudança, uma vez tratem-se de manifestações multilaterais de vontades, restritas à organização e administração do condomínio.

Existem ainda aqueles que, mesmo admitindo a incidência da nova lei sobre os condomínios existentes, reconhecem na Assembleia Geral poderes para disciplinar de forma diversa à lei, especialmente sobre a questão da taxa e da multa, sob o argumento de que as normas são meramente supletivas, sujeitas a alterações pela autonomia privada.

Assim, aplicar a convenção de condomínio, sempre que esta não ferir o Código Civil, é medida de extrema sabedoria, já que esta tem o objetivo de regular a convivência dos condôminos e/ou ocupantes, sempre respeitando os Direitos de Vizinhaça e de Propriedade, visando a administração do interesse comum. Daí a recomendação a todos condomínios, que atualizem suas convenções de condomínio !

Imperioso ressaltar que o Novo Código Civil possui diversos conceitos jurídicos inovadores e indeterminados, cabendo a cada condomínio, através da convenção, adaptá-los para a sua realidade concreta, nos exatos limites da Lei. Somente no capítulo do Novo Código Civil destinado aos condomínios edilícios, temos as seguintes expressões: “reiterado”, “anti-social”, “insuportável”, “incompatibilidade de convivência” (todos do Art. 1.337); e “não administrar convenientemente” (Art. 1.349). Podemos perceber o quão subjetivas e interpretativas tais expressões, que somente serão lapidadas através de normas mais específicas nas convenções de condomínio.

Ao estipular em convenção, por exemplo, um quorum menos rígido do que a Lei, o condomínio desvaloriza o objeto da própria Lei e fragiliza as decisões assembleares. Ao determinar um quorum mais rígido do que a Lei, o condomínio está impedindo que os sucessores dos condôminos ou futuros ocupantes tenham possibilidade de alterar regras internas do condomínio que se tornam, em última análise, cláusulas imutáveis.

A Convenção de Condomínio tem como objeto regular e até limitar o direito de propriedade entre os condôminos, e somente se pode alegar a não aplicação da lei, e também da convenção, quando o próprio direito de propriedade estiver sob risco. Por exemplo, havendo uma cláusula que determina que o texto da convenção somente poderá ser alterado por voto de todos os condôminos – cláusula nula, pois o Código Civil expressa que a alteração poderá ser promovida por dois terços dos condôminos.

De todo o exposto, apesar da convenção de condomínio caracterizar-se como ato jurídico perfeito, é evidente a auto aplicabilidade do Novo Código Civil.