

DA NULIDADE DA ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO APROVADA EM QUÓRUM DIVERSO DO DIPLOMA LEGAL

**PEIXOTO, Luciane Almeida¹
HOFFMANN, Aline²**

RESUMO

O presente trabalho abordará a questão da nulidade e alteração da convenção de condomínio. Objetivo desse trabalho é analisar a eficácia da elaboração da convenção de condomínio aprovada em quórum diverso do permitido legalmente. Conceitua condomínio e suas espécies e condomínio edilício. Tece histórico a respeito do instituto condomínio. Estabelece um enfoque ao condomínio edilício, de modo a concluir pela validade ou não da convenção elaborada em desconformidade com o dispositivo legal. Todavia, ainda que se sustente a incidência do novo diploma aos condomínios já constituídos, é bom lembrar que a Assembleia Geral tem poderes para disciplinar de forma diversa o quanto consignado em lei, alterando o valor da taxa ou da multa, bem como, a técnica de rateio, uma vez que as normas legais pertinentes são, no caso, meramente supletivas, derogáveis pela autonomia privada.

PALAVRAS-CHAVE: Condomínio. Condomínio Edilício. Convenção.

THE DECLARATION OF INVALIDITY AND POSSIBLE AMENDMENT OF THE CONDOMINIUM AGREEMENT IN DIFFERENT QUORUM LEGALLY PERMITTED

ABSTRACT

The current working document addresses the declaration of invalidity and possible amendment of the condominium agreement. The purpose of this paper is to analyze the effectiveness of elaboration of joint owner convention adopted in different quorum legally permitted. Conceptualizes condominium and its species and mixed-property condominium. Relates historic about the institute condominium. It sets out an approach to mixed-property condominium in order to complete the validity or non-agreement, drawn up in violation of legal issue. However, although it supports will impact the new law to condominiums already made, It should also be remembered that the General Meeting has the power to discipline differently how codified into law by changing the amount of the fee or fine as well as the technique of apportionment, since the relevant legal norms are, in this case, merely subsidiary, derogated by private autonomy.

KEYWORDS: residential condominium, residential building condominiums, condominium agreement .

1 INTRODUÇÃO

Todas as discussões acerca do direito imobiliário apresentam grande relevância no âmbito jurídico. Isto se deve, em parte, devido à circunstância de residirmos em uma cidade na qual está em expansão geográfica, especificamente, no tocante ao crescimento de edificações imobiliárias. É nesse contexto em que há necessidade de que se conceituar o condomínio, em específico, a figura

¹ Acadêmica do Curso de Direito do Centro Universitário- FAG – lucianepeixoto55@mail.com

² Docente orientador do Centro Universitário Curso de Direito - alinehoffmann@fag.edu.br

do condomínio edilício, respeitando o disposto na Lei 4.591/64, bem como, o conteúdo esposado no Código Civil.

São justamente os comandos legais inseridos nessas legislações que nos darão indícios acerca da eficácia de uma convenção de condomínio elaborada e aprovada em um quórum diverso do permitido legalmente.

Para tanto se identificará o conceito de condomínio, bem como a espécie estudada nesse caso; qual seja: o condomínio edilício.

Assim, pode-se observar que na comunhão, os sujeitos exercem direitos de forma simultânea e concorrente.

Nesta senda, depreende-se da análise do artigo 1331, do Código Civil que “juridicamente esse condomínio caracteriza-se pela justaposição de propriedades distintas exclusivas ao lado do condomínio de parte do edifício, forçosamente comum” (DINIZ, 2004, p. 216).

Importa aqui refletir que existem outras regras específicas para cada espécie de condomínio, uma vez que, o condomínio não é uma propriedade exclusiva.

A diletta dicção do mestre Caio Mário da Silva Pereira (1981, p.36.) destaca que condomínio “dá-se o condomínio quando a mesma coisa pertencer a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma das partes.”

No que tange o condomínio, ele se divide em duas espécies, quais sejam: condomínio legal ou necessário, convencional ou voluntário. Caracteriza-se convencional pela incidência ou não da vontade dos condôminos para sua constituição; quando decorre da vontade instituidora da propriedade, quando criado pelo negócio jurídico, quando deriva da imposição da lei.

Nesse sentido, Silvio de Salvo Venosa (2007, p. 299) destaca que “a comunhão de direito pode ocorrer, por exemplo, no direito de família, quando se estabelece a comunhão conjugal, no direito obrigacional, nas obrigações indivisíveis e no direito sucessório”.

Já o condomínio legal ou necessário, ele decorre quando, do estado natural da indivisão da coisa, como cerca, muros, valas, paredes, formação de ilhas, comissão, adjunção bem como os tesouros, no tocante de direito hereditário, temos a ocasião que os herdeiros são condôminos independentemente de sua vontade, até a partilha final, como salienta o artigo 1.322, do Código Civil. (2014, p. 266). Vejamos

Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.

Por fim, o condomínio edilício, do qual decorre das edificações verticais, como prédios residencial e comercial, das quais cada proprietário tem sua fração ideal, exclusiva, bem como da parte comum.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 PARTE HISTÓRICA

No que tange à parte histórica do condomínio, não se trata de uma matéria muito antiga, O condomínio surge na primeira Guerra Mundial, nos países de maior quantidade de pessoa situada num certo espaço, em defluência da crise de habitação.

No entanto, após a Segunda Guerra Mundial teria exacerbado o problema, em decorrência das construções para fim de moradia. Entretanto com um número maior de pessoas morando em um mesmo lugar, onde deu origem a esse tipo de construção, do qual cada vez mais valorizava o solo e os terrenos urbano das grandes cidades (RIZZARDO, 2014, P.640).

Como salienta Carlos Maximililano (1961, p.103), “o que é relativamente moderno é a subdivisão em apartamento; o fracionamento em andares distintos, pertencentes a proprietários diversos, remota a tempos distantes e já encontrou apoio não só em normas consuetudinárias, mas também na legislação ordinária”.

No final da Idade Média, difundiu-se o fracionamento da propriedade nos edifícios. O Código Civil de 2002 não se pronunciou a respeito do condomínio edilício, uma vez que, não aceitava edifícios em planos horizontais, ou seja, condomínio Edilício como é mais conhecido e mencionado pelos nossos grandes autores, onde as regras e as normas para ser seguidas, em decorrência os costumes e analogia do condomínio em geral, respeitando o direito de vizinhanças. (RIZZARDO, 2014, P. 651).

O primeiro passo que o Brasil teve na regulamentação jurídica do tema foi com o Decreto de nº. 5.481, de 1928 (mil novecentos e vinte e oito), criando a primeira norma a ser implantada, porém essa norma veio com bastante deficiências, no que diz respeito a “a alienação parcial dos edifícios de mais cinco andares”.

Entretanto, tal Decreto foi substituído pelo Decreto nº. 5.234/43 e 285/48, revogados pela Lei 4.591/64, conhecida como “Lei de Caio Maria”. Lei essa que possibilitava prédios com menos de cinco andares, sendo que antes da nova Lei eram admitidas vendas isoladas em edificações, por essa razão, deu-se origem das unidades autônomas, tanto para fins de moradia como comerciais e profissionais, que se desenvolve até nos dias de hoje.

No que tange ao disposto nos artigos 1.331 a 1.358, do Código Civil atual, discorre sobre Condomínio Edilício, onde surgem grandes diretrizes de discordância, ficando de uma certa forma tal circunstância omissa. Todavia, para suprir tal elipse, adotamos a doutrina da Jurisprudência para regularizar algumas das diretrizes que os respectivos artigos deixaram de citar.

Corroborando com o acima mencionado, Arnaldo Rizzardo (2014, p.642) destaca que “naquilo que é omissa o Código Civil, perdura a Lei nº. 4.591”.

2.2 CONCEITO

2.2.1 Condomínio em Geral

Condomínio, em geral, é o que estabelece, de forma bem genérica, sobre qualquer coisa dando-se duas ou mais pessoas, também é chamado de plano horizontal ou condomínio especial. É o local onde cada condômino tem a titularidade de sua unidade autônoma, bem como a exclusividade, como apartamento, sala comerciais, garagem etc., e uma fração ideal das áreas comuns.

Bem claramente explicam J. Nascimento e Niske Gondo (1984, p. 1 e 2) a instituição do condomínio

O condomínio regulado pela Lei n. 4.591, de 1964, pode ser instituído em um edifício ou em conjunto de edifícios, cada um contendo várias unidades autônomas (arts 1º e 8º, ‘b’), ou, ainda, em um conjunto de casas térreas construídas em terreno do qual se reservam algumas áreas de uso comum dos titulares das casas. Nas duas últimas hipóteses, o condomínio existe apenas em terrenos destinados à passagem de pedestres ou de veículos bem como sobre as coisas e instalações de uso comum, tal como reservatório de água, canalização das águas e esgotos, linhas-troncos de telefone, eletricidade etc. A última modalidade referida pode ser também aplicada em sítios de recreio, dos quais se reservam aos condôminos, em caráter privativos, uma casa térrea ou assombrada e certa parte do terreno, permanecendo em condomínios os parques, piscinas, restaurantes, área de acesso às estradas e as de comunicação interna entre as unidades isoladas.

É sabido que o condomínio edilício funde o domínio singular com o condomínio comum, formando um direito diferente em relação a propriedade.

Para Joao Batista Lopes (1982, p. 639) “É certo que aos menos afeitos a denominação causa alguma perplexidade e dúvida, uma vez que, como se objeta, não estaríamos diante de ‘propriedade horizontal’, mas sim de ‘propriedade vertical’”.

Com efeito, a denominação ‘propriedade horizontal’ é uma forma simplificada da ‘propriedade em planos horizontais’, isto é, propriedade que se exerce em edifícios divididos em planos horizontais. Dir-se-á que a expressão não é precisa justamente porque pode gerar dúvidas, como se acaba de expor. Reconhecendo embora que a denominação não é perfeita, assim mesmo pugnamos por uma prevalência, uma vez que as demais se ressentem de vícios ou defeitos ainda maiores. A propriedade autônoma é privativa, e a propriedade comum é de condomínio forçado.

2.2.2 CONDOMÍNIO EDILÍCIO

2.2.3 Conceito

O disposto no artigo 1.332, do Código Civil coloca os elementos para a constituição do Condomínio Edilício, assim: “Institui –se condomínio Edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo contar naquele ato, além do dispositivo da lei especial:

I – a discriminação e individualização das unidades propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II – a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III – o fim que a unidade se destinam (CC, 204, 267).

Entretanto, a Lei n. 4.591, salienta que “o condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou testamento, com inscrição obrigatória no Cartório de Registro de Imóveis. Dele constando a individualização de cada unidade, identificação e discriminação, bem como a fração ideal sob o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade

João Nascimento Franco e Niske Gondo, (1987, p. 13) discorrem sobre quatro formas de instituir o condomínio:

a) Sucessão *causa mortis*;



b) aquisição de conjunto de edificações englobadamente, em previa especificação das unidades isoladas, por parte de duas ou mais pessoas;

c) aquisição por duas ou mais pessoas, de edifícios ainda não juridicamente organizado pelo sistema da propriedade horizontal.

d) construção, por várias pessoas, proprietárias do solo, de um edifício ou de um conjunto de residências cuja utilização depende de área de acesso ou de coisa comum, tais como reservatório de água potável, instalação elétrica e hidráulica.

No tocante às formas de instituição de condomínio existem outras formas, como arrendamento em hasta pública, decisão judicial, em ação de divisão, compra de fração ou doação.

Nos dias atuais é normal a construção de um prédio com um proprietário só. Nesse caso, não instituiu o condomínio, ainda. Portanto, o proprietário não pode fazer a venda das unidades, podendo ser feita somente a constituição do condomínio, como se dá a venda de unidades.

Para se instituir o condomínio precisa respeitar-se o disposto no artigo 28, da Lei 4.591, parágrafo único. Convém destacar que nada consta no Código Civil em vigor, o qual dispõe que: “Para efeito dessa Lei considera incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar construção, para alienação total ou parcial, de edificação, ou com conjunto de edificações comportas de unidades autônomas”.

Após feito a incorporação, o proprietário pode constituir o condomínio, com isso precisa da Averbação bem como fazer o registro da conversão, no Cartório de Registro de Imóveis.

No tocante ao registro, precisa ser analisada uma série de documentações para efetivação, como a caracterização do imóvel, mencionando-se o nome da Rua e o nome do prédio; a menção da forma pública ou particular; o nome e a qualificação dos instituintes, como número do Cadastro da Pessoa Física na Receita Federal, número de Carteira de Identidade; na falta de um dos dois documentos, coloca-se a afiliação; se for pessoa jurídica, informam-se o número do CGC – MF e a sede Social, descrevem-se, com a indicação do pavimento e dos andares.

Feito todo esse procedimento, atribui-se a divisão das unidades autônomas ao seu respectivos proprietários, deixando-se de ser somente um, qualquer que seja alteração no que tange as unidades e mudança nas áreas comuns depende exclusivamente da unanimidade de todos os condôminos.

3. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

Trata-se de um documento escrito, particular ou público, no qual se regulam os direitos e deveres de cada condômino e ocupantes do edifício; é a lei básica do condomínio. Para J. Nascimento Franco e Niske Gondo (1987, p. 54), “é a convenção uma autêntica lei interna da comunidade, destinada a reger o comportamento não só dos condôminos apenas, mas de todas pessoas que ocupem o edifício, na qualidade de seus sucessores, prepostos, inquilinos, comodatários etc.

Ao traçar as normas de utilização do edifício, nas suas partes privativas e nas de uso comum, a convenção visa resguardar, em proveito de todos, o patrimônio condominial e a moralidade do ambiente, num sistema de normas que, mais rigorosamente do que as decorrentes do direito de vizinhança, os quais objetivam garantir a todos os ocupantes das unidades autônomas sossego, tranquilidade e segurança”.

Para Roberto Barcellos de Magalhaes (1988, p.85), consiste “na lei básica do condomínio obrigações recíprocas dos condôminos, o estabelecimento do *modus vivendi* deles no condomínio instituído sobre regime parcial.

O objeto da convenção de condomínio é um ato normativo imposto a todos os condôminos presente bem como os condôminos futuros, do qual são deliberados nos artigos 1.335 a 1347, do Código Civil e na Convenção do Condomínio instituída, pois representam manifestação da vontade da maioria.

O artigo 1334, parágrafo 2º, do Código Civil equiparam os proprietários com os promitentes compradores, vejamos: são equiparados os proprietários, para fim desse artigo, salvo em disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Portanto, a Convenção do Condomínio deve ser adotada por essas pessoas, ou seja, todos os ocupantes de unidades ficam obrigadas a seguirem a convenção sendo eles condôminos ou não, regras estas que se estendem aos locatários dos apartamentos que estão submetidos obrigatoriamente respeitar (2014, p.267).

A Convenção tem caráter contratual, que impõe ato normativo a todos os que ocupam o edifício. Está subordinada à Lei que jamais poderá ser contrariada por todos os ocupantes, do qual, terem-se como nulas algumas decisões em assembleia-geral, que não respeitam o texto de diplomas legais, neste caso a convenção.

Caio Mario Pereira (1985, p.127) narra que é “Ato-regra ou ato constitutivo de um direito estatutário, cria a normação de conduta para um agrupamento social reduzido, ditando regras de comportamento, assegurado direitos e impondo deveres. No tocante a estes últimos, cumpre notar que o regulamento de um edifício estatui regras e restrições à liberdade de ação de cada um, em benefício da coletividade, e estabelece normas proibitivas e imperativas, a que todos se sujeitam. Daí a necessidade de aprovação por *quorum* especial, pois não pode existir normas de origem convencional, restritivas de direitos individuais, se a anuência geral ou para a qual se não imponham condições especiais de votação”.

Luiz Autuori, Jorge Lopes Pinto e Iracy Lopez Pinto, (1978, P.P. 45 e 46), fazem um posicionamento sobre a Convenção, distinguindo-a do regulamento: “O regulamento é aprovado pela assembleia-geral do mesmo modo que da convenção, devendo esta ser registrada no Registo de Imóveis, bem como suas alterações averbadas. Uma vez que aprovada, ela é obrigatória; deve ela reunir as assinaturas de dois terços das frações ideais que compõem o condomínio. A convenção é elaborada e aprovada e assinadas pelos condôminos. Não é o mesmo que o regulamento. A convenção estabelece condições gerais e fundamentais do condomínio forma da lei. E o regulamento não pode ir além da convenção, devendo conter disposições já constantes nela disciplinados corretamente”.

A discriminação das partes comuns e privativas é obrigatória, do qual se modifica o jeito de usar as coisas e serviços comuns, necessários para o funcionamento do edifício, aos encargos comuns e a arrecadação das contribuições são obrigatórias no regulamento, bem como as normas da administração, do qual é representada pelo Síndico, que pode ser regida pelo regimento interno de cada condomínio, deliberado por assembleia ordinária ou extraordinária, e assinadas pelos condôminos.

A Lei de nº 4.591, no artigo 9º trata da Convenção. Nesse dispositivo contempla a regra de que “os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos promitentes a aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construções ou já construídas, elaboração, por escrito, a Convenção de Condomínio, e deverão, também por contrato ou por deliberação, em assembleia-geral, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações”.

No Código Civil, atual, as regras são quanto um pouco diferentes nesse sentido. No diploma legal dispõe que a aprovação é pelo menos o mínimo de dois terços das frações ideais, com

assinaturas dos que participam da assembleia-geral, onde se procede o registro de acordo com a Lei nº .6.015, de 1973 artigo 167, inc. I, nº.17.(Vade Mecum 2014, p. 1267).

A redação do artigo 1.333, do Código Civil (2014, p. 185), dispõe que “a convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos tenham posse ou detenção”.

O parágrafo único do mesmo artigo salienta sobre a oponibilidade contra terceiros: “Para ser oponível contra terceiros, a convenção deverá ser escrita no Cartório de Registro de Imóveis”.

De toda sorte, o que regem as diretrizes internas é a relação dos condôminos independentes de estar registrada ou não.

Nesse sentido, a Convenção deverá obedecer, além da assembleia-geral, as exigências exclusivas do artigo 9º parágrafo 3º, da Lei 4.591:

- a) A discriminação das partes da propriedade exclusiva, e as de condomínio, com as especificações das diferentes áreas.
- b) O destino das diferentes partes.
- c) O modo de usar as coisas de serviços comuns.
- d) Encargos, forma de proporções das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias.
- e) O modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo.
- f) As atribuições do síndico, além das legais.
- g) A definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções.
- h) O modo e o prazo da convocação das assembleias gerais dos condôminos.
- i) O *quórum* para os diversos tipos de votação.
- j) A forma de contribuição para constituição de fundo de reserva.
- k) A forma e o *quorum* para as alterações de Convenção.
- l) A forma e o *quorum* para aprovação de Regimento Interno quando não incluído a própria Convenção.

A Convenção é feita por instrumento público ou particular, com base no dispositivo, 1.334, paragrafo 1º, do Código Civil.

O artigo 1.332, do Código Civil traz algumas cláusulas da Convenção são:

I – a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II – a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e parte comuns;

III – o fim que a unidade se destinam.

b) A quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender as despesas ordinária e extraordinária do condomínio;

c) Sua Forma de Administração;

d) A competência das assembleias, forma de sua convocação e *quórum* exigido para as deliberações;

e) As sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

f) O Regimento Interno. (Artigo, 1.334, I a V).

A convenção poderá delinear outras regras que não foram mencionadas no respectivo artigo acima elencado, tais como:

a) A fixação da multa para aquele condômino ou possuidor, que descumprir qualquer deveres estabelecidos nos incisos II a IV, do Artigo 1.336 do Código Civil, no tocante a multa, esta elencado no artigo 1.336 parágrafo 2º (O Condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará uma multa que está prevista no ato constitutivo ou na convenção, não poderá ela ser superior a cinco vezes o valor da contribuição mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá a assembleia geral, por 2/3 (dois terços) no mínimo dos condôminos restante, deliberar sobre a cobrança da multa;

b) A fixação da permissividade ou não, pelo condômino, quanto á faculdade de alienação de parte acessória de sua unidade quanto terceiro estranho ao condomínio, em caso positivo, qual *quorum* exigível para aprovação, em assembleia geral;

c) Os direitos e deveres dos condomínios e dos sub-rogados nessa condição, a título de locatários ou possuidores;

d) A fixação do modo, tempo e lugar do cumprimento do dever de ciência e do exercício do direito de preferência, em relação ao estabelecidos no artigo 1.338 do Código Civil;

- (Resolvendo o condômino alugar are no abrigo de veículo (garagem) preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos os possuidores);
- e) A fixação de percentual do juros e multa que incorre o condomínio em caso com s contribuições devidas, conforme o artigo 1.336, paragrafo 1º (o condômino que na pagar a sua contribuição ficará sujeito a aos juros moratórios e convencionados ou, não sendo previsto, os 1% (um por cento) ao mês e multa ate 2% (dois por centos)sobre o debito;
 - f) A fixação de multa, em caso de mal comportamento e perigo para os condôminos ou possuidores, no condomínio, conforme o artigo 1337 do Código Civil paragrafo 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 uma multa correspondente ao décuplo do valor atribuído á contribuição para as despesas condominiais, até ulterior da deliberação da assembleia;
 - g) Embora não previsto em lei, a fixação de um fundo de reserva do condomínio para as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
 - h) A fixação de quais os deveres, e quando o condomínio os considerará por reiterados, a sujeitar o condômino oi possuidor infrator ao pagamento de multa, com definição do percentual desta, podendo ser até 05 (cinco) vezes o valor atribuído a contribuição das despesas condominiais.

Importa aqui refletir que a convenção pode deliberar qualquer situação em prol do condomínio e o bem estar dos condôminos e possuidores, não conflitante com a lei.

Entretanto quando se aludir ae restrições aos direitos dos condôminos sobre se unidade autônomas, a convenção não pode interferir, uma vez que a convenção elencar situações em decorrência ao interesse as áreas comuns e não das unidades autônomas.

Ilustra Waldemar Leandro (1985, p.240) disciplina que “o regulamento interno vem logo a baixo da convenção, não podendo, como é evidente, contrariá-la. Visa, como a própria expressão o indica, a esclarecer detalhes dos estudos, desenvolvendo a matéria secundária ou concernente às peculiaridades de cada prédio, individualmente considerado, ou de um conjunto condominial, composto de duas ou mais unidades-bloco, apenas fisicamente separados entre si, mas intimamente ligados pelo elo da comunhão por pátio, parques e jardins comuns”.

A convenção pode ser omissa em vários aspectos relacionados aos interesses em geral dos condôminos ou possuidores de um condômino, omissão esta que explicariam nulidades para os atos

jurídicos em geral, uma vez que, existem irregularidades na votação por condomínios que não poderiam votar, tornando-se tal ato nulo.

Ademais, ocorrendo essa nulidade, ela poderá ser parcial, tendo em vista, a votação irregular não abrange os dois terços das cláusulas que estão inconvenientes, tratando de uma nulidade parcial, conforme demonstra o artigo 184, do Código Civil (Respeitada a intenção das partes, a invalidade parcial de um negócio jurídico não o prejudicará na parte válida, se esta for separável; a invalidade da obrigação acessórias, mas a destas não induz da obrigação principal).

A anulação dessas cláusulas pode ser contestada pelos condôminos, no ato da votação da convenção percebeu o erro, coação ou dolo.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Constou do conteúdo esposado que o condomínio pertence ao conjunto de várias pessoas e a parte de cada uma não é uma parte material e sim uma quota-parte em fração.

Nesta senda, conclui-se que para condomínio edilício, diante de tantas divergências entre condôminos e possuidores, a elaboração de uma convenção é primordial, instrumento esse que precisa ser muito bem elaborado e com clareza, visto que é a base para disciplinar um condomínio.

O que leva à nulidade da convenção ou parte dela é sua elaboração em desconformidade com os dispositivos legais, seja no que diz respeito ao quórum qualificado para sua alteração, seja por contrariar alguma disposição legal em razão de matéria que se pretende convencionar de forma contrária a lei;

Em um condomínio a segurança jurídica quanto aos termos constante da convenção se dá através da sua observância; razão pela qual a lei determina ao síndico que ele deverá cumprir e fazer cumprir a convenção, a qual tem por finalidade resguardar em proveito de todos aquilo que concerne ao condomínio, não permitindo que o direito de uns se sobreponha aos dos outros, bem como não permitindo que as obrigações em razão da propriedade comum sejam impostas de forma diversa daquelas já existentes por força de lei.

O fato de existirem regras que regulamentem como deve ser feita a alteração de uma convenção condominial, não quer dizer que seja suficiente para evitar que isso ocorra de maneira irregular, pois comumente convenções são alteradas por meio de assembleias gerais, que por alguma razão deixam na ocasião de observar o quórum legalmente exigido ou acabam por convencionar obrigação/deveres que contrariam lei expressa sobre a matéria.

Ainda que nula a alteração da convenção em razão de não ter sido observado o quórum exigido por força de lei, atos são praticados por administradores, condôminos, interessados fundados nas determinações dela constante e mesmo sendo conhecedores dessa irregularidade se sujeitam a tal situação; isso ocorre até o momento em que um interessado se sentindo lesado busca através da prestação da tutela jurisdicional ver seu direito garantido visando a correção dos atos praticados.

Sobressai patente daí que a convenção é soberana dentro de um condomínio, onde demonstra todos os deveres e os direitos dos condôminos bem como aqueles que forem equiparados a esse por força de lei.

REFERÊNCIAS

RIZZARDO, Arnaldo, **Direitos das Coisas**, 7º edição, são Paul, editora Revista, Atualizada e Ampliada, 2014.

AUTUORI, Luiz; OINTO, Jorge; PINTO, Iracy Lopes, **Sulilezas em Tema de Condomínio**, 1º edição, Rio de Janeiro, Forense, 1978.

FRANCO, J. Nascimento; GODO, Niske. **Condomínio em Edifícios**, 5º edição, são Paulo, editora Revista dos Tribunais, 1987.

PEREIRA Caio Maria da silva, **Condomínio e Incorporações**, 5º edição, Rio de Janeiro, Forense, 1985.

LEANDRO, Waldemar. **Condomínio**, 5º edição, São Paulo, LEUD – livraria Universitária de Direito Ltda., 1985.

LOPES, João Batista. **Condomínio**, 2º edição, são Paulo, editora Revista dos Tribunais, 1982.

MAGALHÃES, Roberto Barcelos de. **Teoria e Prática de condomínio**, 3º edição, Rio de Janeiro, Editora Liber Juris, 1988.

MACIMILIANO, Carlos. **Condomínio**, 5º edição, rio de Janeiro, Livraria Freitas Bastos S.A., 1961.

ORIGUELA, Tatiane de Lira. **Condomínio Edilício. Citação de referência e documentos eletrônicos**. Disponível em Acesso em: 02 abri.2016. www.monografia.com

Centro Universitário da Cidade Escola de Ciência Jurídica. Rio de Janeiro, 2006. Disponível em acesso em: Dezembro 1997.



PLANALTO. **Citação de referência e documentos** eletrônicos.Disponível em : www.planalto.gov.br. Acesso em:03 abr. 2016.

_____.**Citação de referência e documentos** eletrônicos.Disponível em : www.webartigos.com. Acesso em: 06 mai .2016.

_____. **Citação de referência e documentos** eletrônicos.Disponível em: www.jusbrasil.com.br. Acesso em:03 abr de 2016.