

# Boletim

 EM PAUTA

## Parcerias entre o Estado e organizações da sociedade civil – Regulamentação

-  Direito Condominial e juros de mora em aluguéis vencidos
-  Compliance ambiental e a sustentabilidade das empresas
-  Lixões – financiamento e governança necessários
-  Comunicação de incidentes de segurança com dados pessoais

# Direito Condominial: normas, conflitos e soluções legais

Especialistas falam sobre o papel da Convenção de Condomínio, do Regimento Interno e do Código Civil na estrutura organizacional dos condomínios.

Condomínios são muito comuns no Brasil e podem ser classificados em várias categorias, por exemplo: residenciais, comerciais, mistos, horizontais, verticais e fechados. Segundo dados do Instituto Nacional de Condomínios e Apoio aos Condôminos (INCC), mais de um terço da população brasileira vive em condomínios residenciais; cerca de 80 milhões de pessoas moram em mais de 520 mil empreendimentos, que movimentam aproximadamente R\$ 190 bilhões por ano em taxas de administração, serviços de manutenção e limpeza. Nos últimos oito anos, houve um aumento expressivo no número de condomínios. Em 2016, eram cerca de 420 mil, e, em 2024, já ultrapassam os 520 mil.

Assim como em todos os outros contextos da sociedade, a legislação desempenha um papel fundamental para garantir o funcionamento, a regulamentação e a proteção dos direitos dos condôminos dentro dessas comunidades. A pedido do *Boletim AASP*, especialistas explicaram a função da Convenção de Condomínio, do Regimento Interno e do Código Civil (CC), o que prevalece na estrutura organizacional dos condomínios e se esses instrumentos normativos são suficientes para garantir a convivência harmoniosa e a gestão eficaz.



Foto: Divulgação

## DANIEL CAVENCO BOLIS

*Advogado de Direito Imobiliário, Registral e Contencioso Cível. Graduado pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Pós-Graduado em Direito Imobiliário pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Associado AASP desde 2013.*



Foto: Divulgação

## RODRIGO KARPAT

*Advogado. Mestre em Direito pela PUC-SP. Especialista em Direito Imobiliário e Questões Condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB e da Comissão de Direito Condominial da OAB-SP.*

## Qual é a definição da Convenção de Condomínio e como ela se diferencia do Regimento Interno?

**DANIEL CAVENCO BOLIS:** A Convenção de Condomínio pode ser caracterizada como o instrumento estipulador de regras e normas gerais que visam à organização do condomínio, estabelecendo sua destinação e forma de administração. Nela são disciplinados os direitos, os deveres e as obrigações dos condôminos em relação às áreas de propriedade exclusiva (privativas) e às áreas de uso comum. A forma da administração do condomínio, a competência das assembleias, o formato de sua convocação e o quórum necessário para as deliberações a serem realizadas entre os condôminos devem estar previstos na Convenção, em atendimento às disposições do CC. Para que seja oponível contra terceiros, a Convenção





deve ser registrada no Oficial de Registro de Imóveis, devidamente subscrita pelos proprietários de, ao menos, dois terços das frações ideais. A Convenção de Condomínio e o Regimento Interno são documentos elaborados para trabalharem em conjunto, estabelecendo regras para assegurar o bom funcionamento do condomínio. Enquanto a Convenção de Condomínio prevê normas gerais da estrutura e organização do condomínio, o Regimento Interno regulamenta as condutas que podem ou não ser praticadas pelos condôminos, seus prepostos ou visitantes nos espaços do condomínio, com o objetivo de assegurar a harmonia no convívio, por isso deve ser elaborado pelos próprios condôminos.

**RODRIGO KARPAT:** A Convenção é ato obrigatório para a instituição do condomínio edilício e “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” (art. 1.333 do CC). A Convenção tem poder entre os condôminos e obriga aos demais adquirentes, mas, por se tratar de uma norma de Direito Privado, o que nela for subscrita não pode contrariar a lei. A Convenção tem mais uma peculiaridade: ela não obriga apenas aqueles que assinaram o instrumento ou seus proprietários, mas todos aqueles que estiverem dentro do condomínio se sujeitam à sua convenção. Por isso a natureza jurídica *sui generis* da Convenção de ato-norma. Existe uma grande divergência quanto à natureza jurídica da Convenção de Condomínio, se ela seria ou não um contrato. Mesmo guardando semelhanças com um contrato plurilateral (como sustentam Pedro Elias Avaad e muitos outros), prevalece o entendimento de que a Convenção não é um contrato, e sim um ato-regra ou ato-norma, tese defendida inclusive por Caio Mário da Silva Pereira. A natureza estatutária da Convenção é que a diferencia de um contrato, e essa natureza fica evidenciada no fato de que ela deve ser respeitada por todos, mesmo por aqueles condôminos ou ocupantes que não a tenham aprovado ou assinado (art. 9º, § 2º, da Lei nº 4.591/1964).

Em resumo, a Convenção traz as questões maiores do prédio, como frações, a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; o Regimento Interno vai trazer questões menores, mas essenciais para a vida em condomínio e complementares à Convenção, tais como horários de funcionamento das áreas comuns, possibilidade de levar visitantes à piscina, regras para utilização do salão de festas, entre outras, sendo a Convenção uma norma hierarquicamente superior ao Regimento Interno.

## O que prevalece em casos de conflito em um condomínio: Convenção, Regimento Interno ou CC?

**DANIEL CAVENCO BOLIS:** Nem a Convenção de Condomínio, nem o Regimento Interno podem conter disposições que violem as previsões do CC. Hierarquicamente, o CC está na primeira posição, seguido da Convenção Condominial em segunda posição e do Regimento Interno em terceira posição, devendo a referida

hierarquia ser observada em caso de qualquer conflito em um condomínio. Em outras palavras, a Convenção e o Regimento são válidos naquilo que não contrariarem o CC. Em caso de conflito entre normas da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno relativas a um mesmo assunto, prevalecerá sempre a disposição da Convenção de Condomínio, independentemente de a norma disposta na Convenção ser mais ou menos abrangente em relação à disposição do Regimento Interno.

**RODRIGO KARPAT:** É importante entender a hierarquia das leis e, como apontado na questão anterior, a Convenção – e o mesmo vale para o Regimento Interno – não pode contrariar as leis públicas, como é o caso do CC. Portanto, em caso de conflitos, sempre prevalecerá o entendimento da lei de ordem pública em detrimento das outras, ainda mais quando o conflito acaba sendo em relação a documentos privados, como é o caso da Convenção e do Regimento Interno. Ainda assim, existe apenas uma hipótese em que a Convenção poderá contrariar a lei: quando a lei expressamente dispuser que pode ser contrariada. Isso ocorre quando vemos no final dos dispositivos legais “salvo disposição em contrário na Convenção”. É o que ocorre no caso do art. 1.336, inciso I, do CC, que impõe a fração ideal como regra geral para o rateio de despesas, mas faculta à Convenção dispor de forma diversa: “Art. 1.336 - São deveres do condômino: I - Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na Convenção.”.

## A Convenção de Condomínio e o Regimento Interno são suficientes para garantir a convivência harmoniosa e a gestão eficaz do condomínio?

**DANIEL CAVENCO BOLIS:** Ambos os instrumentos deveriam ser eficazes para assegurar a convivência harmoniosa, bem como uma gestão eficaz, por possuírem normas que vinculam os condôminos. Por vezes, contudo, tais instrumentos acabam descolando-se da realidade atual e ficando anacrônicos em relação aos costumes contemporâneos, ou mesmo à realidade do mercado imobiliário no que tange à destinação do condomínio. Em tais situações excepcionais, poderá ser realizada a alteração da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno, com vistas a adequar o condomínio à nova realidade do mercado imobiliário (alteração da destinação [uso] do condomínio) ou mesmo aos novos costumes de condutas sociais. Em quaisquer casos, deverão ser observados e devidamente atendidos os quóruns estabelecidos pelo CC.

**RODRIGO KARPAT:** Em parte, sim, mas há uma série de questões que ultrapassa esses dois expedientes e, ainda mais, existem, principalmente, convenções e também regimentos que são muito mal elaborados, gerando mais insegurança jurídica do que qualquer outra coisa. Algumas controvérsias poderão ser supridas por decisões assembleares. Por isso, é essencial na administração

e gestão condominial contar com uma assessoria jurídica respeitada, isso porque é ela que poderá analisar situações diversas a fim de apontar o melhor caminho. Além disso, é ela que irá auxiliar na elaboração desses documentos, seja por ajustar aquilo que está mal inserido (claro, passando por aprovação em assembleia), seja fazendo ajustes pontuais daquilo que não faz mais sentido, isso porque muitas convenções, por exemplo, foram elaboradas há 30, 40 anos e hoje não conseguem fazer frente às questões atuais.

No mais, é preciso ter em mente que novas tecnologias e relações interpessoais acabam alterando o cotidiano da sociedade, atingindo diretamente os condomínios; é o caso do condômino antissocial e os aplicativos de hospedagem, por exemplo, que, por serem “novidades”, ainda não encontram amparo na legislação, causando insegurança jurídica. Nesse sentido, ainda que tenhamos um condomínio com uma Convenção e Regimento Interno muito bem feitos, ainda surgirão questões que trarão conflitos, por não estarem consolidadas na legislação brasileira.

## Pós-pandemia e mercado em expansão



O AASP Talks, podcast jurídico da Associação, recebeu, em seu quarto episódio, Marcio Rachkorsky, Advogado especialista em condomínios. O bate-papo, que teve como foco a dinâmica dos condomínios pós-pandemia e como está a atuação do Advogado na área, foi conduzido, à época, pela então Diretora Cultural da AASP, Flávia Hellmeister Clito Fornaciari Dórea.

Marcio iniciou sua fala ressaltando que a atuação da Advocacia em condomínios está em franca expansão. “Existe uma explosão imobiliária, são muitos canteiros de obra, condomínios gigantescos nascendo, condomínio de rico, de pobre, de milionário, de classe média, e o curioso também e, ainda bem, empreendimentos inteiros vendidos antes mesmo de ficarem prontos. É uma ebulição no mercado imobiliário e, óbvio, isso significa muitas oportunidades para os Advogados nessa área”, disse.

Falando especificamente em pós-pandemia, a percepção de Rachkorsky é de que o ambiente nos condomínios melhorou, ficou menos hostil, apesar de ainda existirem desafios, como os grupos de WhatsApp. “Atualmente, um grande desafio é o grupo de WhatsApp nos condomínios, um volume brutal de mensagens. Às vezes, um assunto pequenininho pega fogo, então é um grande desafio, mas, tirando esses grupos, que muitas vezes ajudam, claro, as pessoas melhoraram, o ambiente está mais tranquilo”, explicou.

Marcio também falou sobre a assembleia digital: “Hoje as assembleias acontecem com todo mundo no conforto de casa, no conforto do escritório, com o microfone mutado, a pessoa precisa se cadastrar para falar, não fala bobagem porque é gravado, ela pensa dez vezes. Com isso, as brigas diminuíram muito, inclusive saiu uma lei federal autorizando a assembleia digital, autorizando votação eletrônica. Eu gosto quando acontece isso, quando primeiro a gente testa alguma coisa para depois vir a lei. Não gosto quando vem primeiro a lei e a gente que se vire para se adaptar. Então, com os condomínios foi isso, primeiro a gente usou na prática a tecnologia, deu certo, aí veio a lei para regulamentar tudo, e tem funcionado que é uma maravilha, e o dado principal que prova isso é que aumentou em

40% o quórum nas assembleias de condomínio; é um número incrível, eu trabalho com isso há 35 anos, e o nosso grande desafio sempre foi convencer as pessoas a irem na assembleia”, afirmou.

“Os problemas clássicos seguem existindo, por exemplo, questões com cachorro, criança, cano, calote, confusão, barulho, mas melhoraram bem, só que surgiram temas novos e esse é o desafio para nós, Advogados, como nos casos de locação temporária. Como é que você faz para acomodar os interesses de quem mora com os interesses de quem usa o apartamento para fazer locação e aluga para 10, 20, 30, 50 pessoas diferentes em um único mês? O segredo é criar regras razoáveis para acomodar os interesses e isso tem funcionado bem. Para tudo que estou falando tem que ter um bom contrato, um bom regulamento interno, tem que ter uma boa administração da rotina operacional. E quem cuida disso? A gente, os Advogados, é serviço para nós. É serviço tanto na parte do condomínio, sendo Advogado de condomínio, como também de diversas outras coisas, do mercadinho, do aplicativo, tudo isso. O trabalho do Advogado cresce muito em todas essas áreas. Sempre gosto de falar isso, a minha área de condomínios é a única que nunca vai ter crise, nunca teve e nunca vai ter, só cresce, por um motivo muito simples: diferentemente de empresas, de negócios, de serviços, de comércio, o condomínio não quebra, não fecha as portas, não muda de endereço, só que ele vai demandando mais serviços, então o trabalho como Advogado aumenta. É uma área em expansão”, concluiu.

Marcio ainda compartilhou diversos casos e mais detalhes do dia a dia da atuação jurídica em condomínios.

Para assistir ao episódio completo, acesse o QR Code:





## Síndico: responsabilidade civil e prestação de contas

Todos sabem que o síndico tem um papel fundamental para o bom funcionamento do condomínio. De acordo com a Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic), a projeção é de um crescimento de 25% a 30% nos postos de trabalho para síndicos profissionais nos próximos cinco anos. Qual é a responsabilidade civil desse profissional? Como deve ocorrer a fiscalização da prestação de contas do condomínio? Quais são as possíveis consequências penais em caso de desvios financeiros?

Essas são dúvidas frequentes e foram esclarecidas a seguir por Cristiane Druve Tavares Fagundes e Fernando Zito.

### Qual é a responsabilidade civil do síndico em relação aos condôminos?

#### **CRISTIANE DRUVE TAVARES FAGUNDES:**

O síndico tem uma série de deveres e obrigações decorrentes da atividade que desempenha de administração de patrimônio alheio. Alguns deles têm arrimo legal, mas outros podem decorrer de previsões específicas da Convenção de Condomínio. Dessa sorte, a responsabilidade civil do síndico decorre justamente do fato de que todo aquele que gerar prejuízo a outrem, estando na administração do patrimônio alheio, deverá ressarcir os danos comprovadamente sofridos. Ao menos genericamente, a mesma premissa vale quando os prejudicados são os próprios condôminos. Nesse caso, a questão que se coloca é: eventual ação indenizatória deve ser proposta em face do condomínio ou da pessoa física do síndico? Em regra, a legitimidade passiva será do condomínio, vez que o síndico atua como seu representante (art. 1.348, inciso II, CC). Assim, por exemplo, julgado do TJSP entendendo a figura do síndico como mero mandatário afastou sua legitimidade para responder por multa administrativa imposta a condômino que infringiu norma da Convenção de Condomínio (Apelação nº 1038977-61.2021.8.26.0114). No mesmo sentido, afastou-se a legitimidade passiva para pleito indenizatório decorrente da realização, pelo condomínio, de débitos de valores em conta bancária de titularidade do condômino (TJSP, Apelação nº 1045612-50.2014.8.26.0002).

O inconveniente dessa solução é que ela acaba por gerar mais encargos para o próprio condomínio e, em última análise, parcialmente para o próprio condômino prejudicado diante da futura necessidade de rateio dessa despesa. Justamente por isso, a jurisprudência tem entendido que, quando os atos lesivos extrapolam seus deveres de administrador, a ação pode ser proposta diretamente em face do síndico. É a hipótese, por exemplo, de ser perpetrada conduta ilícita consistente em proferir palavras injuriosas contra o condômino (TJDFT, Apelação nº 0000658-40.2000.807.0006) ou "perseguição e ofensas praticadas

pela pessoa física do síndico, ainda que em razão do exercício do cargo que ocupa" (TJSP, Apelação nº 1016342-69.2018.8.26.0477).

Para restar reconhecida a legitimidade passiva do síndico, portanto, deve ser demonstrada a conduta abusiva do síndico a justificar o acionamento direto de sua pessoa, e não do condomínio. Na hipótese, contudo, de a atuação do síndico ter se dado na estrita qualidade de administrador, mas, ainda assim, gerar dano ao condomínio e, conseqüentemente, aos condôminos, é certo que a ação poderá ser proposta em face do condomínio, que terá direito de regresso contra o síndico. Nunca é demais lembrar que, além de sua responsabilidade civil, uma vez descumpridos os deveres legais e convencionais pelo síndico, a assembleia poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico de suas funções (art. 1.349, CC).

### Como deve ocorrer a fiscalização da prestação de contas do condomínio? Quais são as possíveis consequências penais em caso de desvios financeiros?

**FERNANDO ZITO:** A fiscalização da prestação de contas do condomínio é um processo crucial para garantir a transparência e a correta administração dos recursos financeiros dos condôminos. Esse processo envolve várias etapas e responsabilidades, tanto por parte do síndico quanto dos moradores, e são esses últimos aqueles que precisam acompanhar e fiscalizar a saúde financeira do condomínio, pois é um assunto diretamente ligado à sua propriedade. A seguir, detalho como deve ocorrer essa fiscalização e as possíveis consequências penais em caso de desvios financeiros.

**O síndico mostra as contas:** O síndico deve elaborar um relatório **mensal** detalhado das receitas e despesas do condomínio para que todos os condôminos possam acompanhar a saúde financeira da edificação. E as pastas mensais, seja no formato físico, seja digital, com todos os comprovantes de despesas, notas fiscais, contratos e extratos bancários devem estar sempre à disposição. Além disso, **anualmente** ele tem o dever de prestar contas por meio de assembleia.

**Assembleia geral para prestação de contas:** O síndico deve convocar uma assembleia geral dos condôminos para apresentar as contas. Nessa reunião, os moradores podem solicitar esclarecimentos, questionar itens específicos e votar pela aprovação ou rejeição das contas apresentadas.

**Direito de olhar os documentos:** Os condôminos têm o direito de consultar os documentos que compõem a prestação de contas, podendo solicitar cópias ou esclarecimentos adicionais ao síndico. Isso pode ocorrer a qualquer momento e por qualquer condômino, mas, na prática, alguns síndicos dificultam essa verificação. A recomendação é fazer por escrito, via protocolo.

**Ajuda do conselho fiscal:** Quando existente, o conselho fiscal do condomínio, eleito pelos moradores, tem como função examinar as contas do síndico, emitindo um parecer sobre a gestão financeira antes da assembleia de prestação de contas.

## CONSEQUÊNCIAS PENAIS EM CASO DE DESVIOS FINANCEIROS

### **Apropriação indébita (art. 168 do Código Penal – CP):**

Se o síndico, ou qualquer pessoa da administração do condomínio que tenha acesso à parte financeira, apropriar-se de dinheiro ou qualquer bem móvel, para si ou para outrem, pode ser enquadrado no crime de apropriação indébita, com pena de reclusão de um a quatro anos e multa.

**Estelionato (art. 171 do CP):** Caso haja uma fraude na gestão dos recursos, como a falsificação de documentos ou uso de informações falsas para obtenção de vantagens financeiras ilícitas, o responsável pode ser acusado de estelionato, cuja pena é reclusão de um a cinco anos e multa.

**Falsidade ideológica (art. 299 do CP):** Alterar documentos com o intuito de modificar a verdade sobre fato juridicamente relevante, como adulterar balancetes ou notas fiscais, pode configurar o crime de falsidade ideológica, com pena de reclusão de um a cinco anos, e multa, se o documento for público, e reclusão de um a três anos, e multa, se o documento for particular.

## DICAS DE COMO UM SÍNDICO PODE EVITAR PROBLEMAS

**Transparência:** Todo mundo no condomínio deve poder saber como o dinheiro está sendo usado.

**Auditorias:** Chamar especialistas de fora para checar as contas de vez em quando ajuda a manter tudo certo. No mercado existem dois tipos de auditoria para condomínios: **punitiva**, é o que mais ocorre nos condomínios (infelizmente); seu objetivo é apurar irregularidades nas ações ou omissões praticadas por síndicos e administradoras. Geralmente, o laudo confeccionado serve de base para um processo judicial. Lembrando sempre que auditoria não tem poder de polícia, mas balizará uma futura ação judicial caso fiquem provadas irregularidades, e quem responde é o síndico do período. **Preventiva**, é a chamada auditoria mensal; seu objetivo é analisar as contas elaboradas pela administradora, facilitando assim o trabalho dos membros do corpo diretivo. Nesse caso, o condomínio aprova esse gasto na previsão orçamentária e o valor se incorpora nas despesas ordinárias.

**Aprendizado:** Organizar encontros para falar sobre como gerenciar bem o dinheiro do condomínio pode evitar problemas. O síndico também pode participar de cursos voltados à administração condominial. A fiscalização efetiva da prestação de contas e a adoção de práticas de gestão transparentes são essenciais para prevenir desvios financeiros e garantir a saúde financeira do condomínio.



Foto: Divulgação

### **CRISTIANE DRUVE TAVARES FAGUNDES**

*Advogada em São Paulo. Pós-Doutora em Democracia e Direitos Humanos pela Universidade de Coimbra, Portugal. Doutora pela PUC-SP. Professora da pós-graduação da PUC-SP, Mackenzie e outras instituições de ensino. Membro do Instituto Brasileiro de Direito Processual (IBDP) e do Centro de Estudos Avançados de Processo (Ceapro).*



Foto: Divulgação

### **FERNANDO ZITO**

*Advogado militante na área de Direito Condominial e Direito Civil. Especialista em Direito Condominial. Pós-Graduado em Direito e Negócios Imobiliários pela Damásio Educacional. Pós-Graduado em Direito Tributário e em Processo Civil pela PUC-SP. Membro da Comissão de Condomínios do Ibradim. Palestrante especializado no tema Direito Condominial. Colunista dos sites especializados Sindiconet, Sindiconews, Expresso Condomínio, Condomínio em Foco e das revistas Em Condomínios e Viva o Condomínio. Associado AASP desde 2015.*





## LEGISLAÇÃO

Código Civil

Convenção de Condomínio

Regimento Interno



EM FOCO



### CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, REGIMENTO INTERNO OU CÓDIGO CIVIL

Na hierarquia das normas que regem um condomínio, a primeira delas é o CC, que é seguido da Convenção de Condomínio, vindo o Regimento Interno logo depois. Tanto a Convenção de Condomínio quanto o Regimento Interno poderão dispor de questões que não foram tratadas pelo CC, mas cabe salientar que essas disposições não podem ir contra proibições impostas pelo CC.

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO X REGIMENTO INTERNO

<b>CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Documento público, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, em que estão estabelecidas as normas mais gerais da estrutura organizacional e de funcionamento do edifício ou conjunto de edificações.</li> <li>✓ Escrito pela construtora ou incorporadora, podendo ser delegada a um Advogado especializado em Direito Imobiliário.</li> <li>✓ Deve ser aprovada por dois terços dos condôminos devidamente registrados, já que esse documento é essencial para que o condomínio edilício exista legalmente.</li> </ul>
<b>REGIMENTO INTERNO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Documento obrigatoriamente escrito pelos próprios condôminos, no qual seus acordos e suas condutas são ajustados, bem como dos visitantes, nos espaços condominiais.</li> <li>✓ Funciona como um pacto coletivo de normas acordadas pela maioria para manter o bom relacionamento e harmonia, conservando o direito de cada morador.</li> </ul>
<p>Importante dizer que os dois documentos trabalham de maneira conjunta para um mesmo objetivo: coordenar as normas e diretrizes de bom funcionamento do empreendimento. Assim, a principal diferença está na natureza das determinações de cada um.</p>	

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	REGIMENTO INTERNO
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Quota proporcional e a forma de pagamento das taxas do condomínio.</li> <li>✓ Forma de administração.</li> <li>✓ Questões sobre as assembleias (competências, forma de convocação e quórum de deliberações).</li> <li>✓ Sanções aos condôminos ou inquilinos.</li> <li>✓ Regras para criação do Regimento Interno.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Horários e formas de utilização das áreas comuns (elevadores, piscina, academia, salão de festas, por exemplo).</li> <li>✓ Condições para a realização de mudanças e para o recebimento de encomendas, principalmente de grande porte.</li> <li>✓ Permanência de animais de estimação nos espaços de circulação. <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Procedimentos de segurança.</li> <li>✓ Normas sobre a lei do silêncio.</li> </ul> </li> </ul>

## REGRAS GERAIS

### Convenção de Condomínio

O art. 1.333 do CC traz uma redação bem atualizada sobre a obrigatoriedade da existência e registro da Convenção de Condomínio. A alteração de uma Convenção, assim como a sua aprovação, exige a aprovação de dois terços dos condôminos.

Já o art. 1.334 traz as disposições obrigatórias de uma Convenção condominial.

### Regimento Interno

O Regimento Interno, na pirâmide hierárquica das normas de condomínios, encontra-se na base, logo abaixo da Convenção de Condomínio. Tal fato não o torna dispensável, muito pelo contrário. O Regimento Interno é de suma importância para fixação de normas de convivência em um condomínio.

No Regimento Interno encontraremos direitos e deveres dos condôminos, regras quanto a mudanças, utilização de áreas comuns, como salão de festas, espaço kids, quadras e piscinas, obras, estacionamento/garagem, dentre outras situações do dia a dia de um condomínio que precisam ser regulamentadas para garantir a ordem e organização do empreendimento.

## REQUISITOS DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E DO REGIMENTO INTERNO

### Convenção de Condomínio

- ✓ Individualizar as unidades habitacionais.
- ✓ Informar se as unidades têm finalidade residencial, comercial ou mista.
- ✓ Estabelecer a forma de administrar o condomínio (síndico e conselho consultivo).
- ✓ Direitos e deveres dos condôminos.
- ✓ Partes de uso comum (parqueamento para os automóveis, a área do pavimento térreo, o apartamento do zelador, entrada social, entrada de serviço, depósito de lixo, área da recepção e tudo o que envolve o uso comum).

### Regimento Interno

- ✓ O Regimento ou Regulamento Interno do condomínio traz disposições importantes sobre os acordos coletivos para uma boa convivência no condomínio e regras para utilização das áreas comuns do prédio.
- ✓ Deve ser produzido de forma coletiva em assembleia, ou seja, com a participação da maior quantidade de membros possível, sendo o quórum necessário para aprovação desse documento estipulado pela Convenção de Condomínio.



### ATA DE ASSEMBLEIA

A Ata de Assembleia de condomínio é um documento que registra as decisões e os acontecimentos de uma reunião de condomínio. Ela é usada para validar as ações do síndico e comprovar o que foi decidido em assembleia. A ata deve conter informações sobre a reunião, as deliberações e as tarefas designadas a cada participante. É necessário que, para registrar sua veracidade, duas pessoas, sejam elas condôminas ou não, sejam eleitas como Secretária e Presidente para conduzir a assembleia e redigir a ata.

## QUÓRUM DE VOTAÇÃO

Em regra, a Convenção exige o voto de dois terços do total de condôminos para aprovação, conforme determina o art. 1.351 do CC. Esse é um quórum mais rígido, em razão da importância de suas regras. Já o Regimento Interno, por tratar das regras de convivência, exige apenas o voto da maioria simples dos presentes, ou seja, 50% mais um daqueles que estiverem participando da assembleia (art. 1.350 do CC). Porém, é possível a Convenção estipular outro quórum de votação para sua alteração. Por fim, após a aprovação em assembleia do texto final, o documento deverá ser levado ao cartório competente para o devido registro. Vale salientar que a Súmula nº 260 do STJ determina que, ainda que sem registro, a Convenção aprovada em assembleia é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

**Súmula nº 260 - A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.**