



## Convenção de condomínio deve se adaptar ao Código Civil

A administração condominial é uma tarefa que requer uma grande dedicação e preparação do síndico e envolve inúmeras atividades de alta complexidade. Consideramos que uma das principais é a realização e acompanhamento de obras no condomínio, visto que este item habitualmente se faz presente na vida comunitária. Entretanto, mesmo sendo uma atividade comum e aparentemente simples, o síndico deve tomar alguns cuidados quando de sua execução, iniciando-se pelo momento de sua aprovação e seleção dos prestadores de serviço e execução. A seguir, explicitaremos algumas cautelas que devem ser observadas pelo síndico para que se garanta a adequada segurança jurídica às obras realizadas no condomínio.

Inicialmente, em se tratando de obras em edifícios, impõe esclarecer que nosso ordenamento jurídico apresenta três características cujo enquadramento deve preconizar a sua realização, sendo elas: necessárias, úteis ou voluptuárias. Tamanha importância de enquadramento fez com que o legislador reservasse um artigo específico (artigo 96) no Código Civil Brasileiro para defini-las: (a) “são necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore”, uma situação que bem exemplifica esta definição é o simples conserto de um barburá ou qualquer outra tubulação em área comum do condomínio; (b) “são úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem”, como, por exemplo, obras que sejam realizadas para a montagem de um bicicletário em área comum antes ociosa; (c) “são voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor”, sendo o exemplo clássico a reforma na portaria do condomínio.

É importante deixar claro que, mesmo havendo definição legal, a classificação de uma obra como necessária, útil ou voluptuária é foco de grandes divergências de entendimento do Judiciário e dos profissionais que militam nesta área. Visto que dentro de um determinado contexto uma mesma obra pode flutuar dentre os três tipos acima explicitados, sendo certo que a cautela nos impõe sempre analisar o caso concreto antes de se tirar conclusões definitivas quanto à sua natureza.

A relevância da classificação acima mencionada reside, principalmente, no fato do Código Civil Brasileiro impor diferentes formas de aprovação para cada tipo de obra, em se tratando de condomínio edifício. Segundo a regra do artigo 1.341, parágrafo 3º e dos artigos 1.352 e 1.353, para a realização de obras necessárias e que importem em despesas excessivas, basta a aprovação da maioria dos presentes em segunda convocação de Assembléia. Já para a promoção obras úteis exige-se a aprovação da maioria dos votos de todos os condôminos (artigo 1.341, II), e por fim, em se tratando de execução de obras voluptuárias exige-se a aprovação por 2/3 dos votos de todos os condôminos, regra esta que nos é imposta pelo artigo 1.341, I.

A simples análise do texto legal nos dá conta que sem a aprovação prévia de Assembléia o síndico pode somente executar obras que sejam: (a) necessárias e urgentes, independente do custo; ou (b) necessárias, mesmo que não sejam emergenciais, mas desde que não gerem despesas excessivas. Porém, apesar do zelo do legislador para com a matéria, a subjetividade da expressão “despesa excessiva” tem dificultado a sua interpretação literal até mesmo a sua aplicabilidade, pois, o que devemos entender por “despesa



excessiva”? Para evitar este tipo de polêmica e dar tranquilidade aos síndicos, temos orientado que tal previsão seja incluída na Convenção do condomínio, isto também evitaria a necessidade de aprovação por assembléia de obras rotineiras, economizando recursos e tempo de síndicos e condôminos.

É muito comum nos depararmos com situações envolvendo Convenções que prevêm condições de aprovação de obras diferentes das previstas pela legislação vigente, com o objetivo de evitar as discussões sobre qual norma irá prevalecer, notadamente se a lei ou a cláusula da Convenção celebrada anteriormente, já que a lei nova não pode retroagir para atingir aquele ato jurídico perfeito o qual foi celebrado sob o império da lei que, desta forma, permitia a escolha do quorum. Por isso, recomendamos que todas as Convenções de condomínio sejam adaptadas às normas do Código Civil.

Necessário ainda destacar que, em situações de emergência em que sejam necessárias obras para evitar um mal maior que possa de alguma forma colocar em risco o patrimônio ou a segurança dos condôminos, o síndico pode e deve realizar a obra, independente de seu custo, para depois, comprovando-se o caráter emergencial, submeter à Assembléia sua homologação. Ultrapassada a questão envolvendo a aprovação da obra, uma outra etapa que merece atenção dos síndicos é o momento da contratação para a prestação dos serviços a serem executados. Nela, é indispensável certificar-se que as empresas ou profissionais liberais envolvidos estejam regularmente habilitados e possuam histórico profissional que atestem a sua capacidade técnica. Dependendo do vulto da obra, esta certificação também deve envolver a análise do patrimônio do prestador, pois este pode ser relevante em caso de responsabilização ou indenização pela má execução do serviço contratado.

Ter um contrato bem redigido também é muito importante, pois é ele quem vai reger as relações entre o prestador e o condomínio e são muitas as nuances que envolvem esta contratação: prazos de entrega, condições que atestem a qualidade da entrega do serviço, forma de pagamento, condições para rescisão, responsabilidade civil, etc. A questão trabalhista também merece atenção especial, pois quando o condomínio optar pela contratação de mão-de-obra terceirizada, se faz necessário que o contrato firmado possua cláusulas específicas que limitem as responsabilidades das partes em consonância com a legislação vigente, bem como as exigências da apresentação do recolhimento dos documentos inerentes à seara trabalhista, tais como FGTS, INSS etc., para que, assim, sejam minimizados os riscos de demandas com pedidos de reconhecimento de vínculo empregatício e condenações por responsabilidade subsidiária.

Diante de todas estas variáveis, evidencia-se a necessidade do síndico buscar uma assessoria jurídica para analisar previamente os contratos de prestação de serviços das obras que o condomínio pretenda realizar, lembrando ainda que o condomínio, residencial ou comercial, é destinatário final das obras e, portanto, consumidor protegido pelo Código de Defesa do Consumidor (Lei Federal 8.078/1990).



Sumarizando, entendemos que o síndico deve seguir os seguintes requisitos para garantir, em sentido amplo, a segurança da contratação e execução de uma obra: enquadrar a obra quanto à sua natureza; respeitar os procedimentos previstos na Convenção e na lei para a aprovação em Assembléia; e ter um parecer técnico de profissional regularmente habilitado sobre a viabilidade da obra, sob o ponto de vista da segurança da edificação e da harmonia com as normas urbanísticas locais, analisar os contratos de obras e de aquisição de materiais para garantir que estes não causem transtornos de qualquer natureza ao condomínio.

Seguindo os acautelamentos aqui brevemente descritos, certamente as obras estarão sob elevada segurança jurídica e trarão soluções, deleite, bem-estar e valorização patrimonial aos seus condôminos. Assim, como os síndicos terão sua administração cada vez mais valorizada.

**Date Created**

19/05/2008