

OBJETO E ABRANGÊNCIA DAS CONVENÇÕES CONDOMINIAIS: AUTONOMIA PRIVADA, FORÇA NORMATIVA E LIMITES DA REGULAÇÃO DA VIDA CONDOMINIAL

Vander Andrade

Resumo

A convenção condominial constitui o principal instrumento normativo de organização interna do condomínio edilício, estabelecendo direitos, deveres, competências, procedimentos e critérios destinados à disciplina da convivência coletiva e da administração das partes comuns e privativas. Sua natureza jurídica, entretanto, não pode ser reduzida à de mero contrato entre condôminos, tampouco confundida com uma espécie de legislação privada capaz de disciplinar ilimitadamente qualquer matéria relacionada à propriedade ou à vida dos moradores. O presente artigo examina o objeto e a abrangência das convenções condominiais, considerando sua inserção no sistema jurídico brasileiro, especialmente à luz dos arts. 1.333 e seguintes do Código Civil, da Constituição Federal e dos princípios da autonomia privada, da função social da propriedade, da legalidade, da razoabilidade e da proporcionalidade. Analisa-se, ainda, a distinção entre matérias próprias da convenção, matérias reservadas ao regimento interno e questões que dependem de deliberação assemblear específica, bem como os limites impostos pelos direitos fundamentais, pelas normas cogentes e pela legislação superveniente. Conclui-se que a convenção exerce função normativa essencial à governança condominial, mas sua eficácia encontra limites na hierarquia normativa e na impossibilidade de afastamento de direitos assegurados pelo ordenamento jurídico.

Palavras-chave: Condomínio edilício. Convenção condominial. Autonomia privada. Governança condominial. Propriedade. Direitos fundamentais. Regimento interno.

1. Introdução

O condomínio edilício constitui uma realidade jurídica singular, caracterizada pela coexistência entre propriedades exclusivas e uma estrutura de comunhão necessária sobre as partes e coisas comuns. Essa conformação produz uma particular dinâmica de interesses, na qual o exercício do direito individual de propriedade necessariamente se relaciona com os direitos dos demais titulares e com a preservação da própria estrutura coletiva.

Nesse contexto, a convenção condominial desempenha função central. É por meio dela que os titulares das unidades autônomas estabelecem as principais

regras de organização, administração, utilização das áreas comuns, repartição de despesas, definição de direitos e deveres e estruturação da governança do empreendimento.

A convenção, portanto, não representa simples documento burocrático destinado a cumprir uma exigência formal da instituição do condomínio. Trata-se de verdadeiro instrumento de organização jurídica da comunidade condominial.

Essa constatação, contudo, não autoriza a conclusão de que a convenção possa disciplinar ilimitadamente toda e qualquer matéria que diga respeito aos condôminos. A autonomia privada, embora relevante, encontra limites na Constituição Federal, na legislação infraconstitucional, nas normas de ordem pública e nos direitos fundamentais.

Surge, assim, uma questão essencial: qual é exatamente o objeto da convenção condominial e até onde pode alcançar sua força normativa?

A resposta exige compreender a convenção como parte integrante de um sistema jurídico mais amplo. Ela possui força obrigatória, mas não soberania normativa. Vincula os condôminos, ocupantes e, em determinadas circunstâncias, terceiros, mas não pode contrariar normas jurídicas hierarquicamente superiores.

O objetivo deste estudo é justamente delimitar o objeto e a abrangência da convenção condominial, distinguindo aquilo que pertence ao seu núcleo próprio daquilo que deve ser disciplinado por outros instrumentos normativos ou por deliberações específicas da assembleia.

2. A convenção condominial no sistema jurídico do condomínio edilício

O Código Civil disciplina o condomínio edilício nos arts. 1.331 a 1.358. Dentro desse sistema, a convenção ocupa posição de destaque, especialmente nos arts. 1.333 e 1.334.

O art. 1.333 estabelece que a convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais, tornando-se, a partir de então, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, atuais e futuros, bem como para qualquer ocupante.

A disposição revela uma característica fundamental: a convenção possui eficácia que ultrapassa a esfera daqueles que participaram diretamente de sua elaboração.

Essa característica decorre da própria natureza do condomínio edilício. A aquisição de uma unidade autônoma não significa apenas aquisição de uma propriedade individual isolada. O adquirente ingressa simultaneamente em uma

estrutura jurídica coletiva preexistente, passando a integrar uma comunidade de proprietários submetida às regras que disciplinam a utilização e administração do empreendimento.

A convenção funciona, portanto, como instrumento de institucionalização da comunidade condominial, uma vez que sua força normativa não deriva exclusivamente da vontade individual manifestada no momento de sua elaboração, mas também da própria estrutura legal do condomínio edilício.

Por isso, a convenção deve ser compreendida em uma perspectiva que ultrapassa a tradicional dicotomia entre contrato e estatuto.

Ela apresenta características negociais em sua formação, mas desempenha função normativa e organizacional que se projeta sobre a coletividade condominial.

3. O objeto da convenção condominial

O art. 1.334 do Código Civil oferece importante parâmetro para identificação do conteúdo mínimo da convenção.

Nos termos do dispositivo, a convenção deve determinar:

I – a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II – sua forma de administração;

III – a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

IV – as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V – o regimento interno.

Além dessas matérias, o § 1º permite que a convenção contenha outras cláusulas que os interessados considerem convenientes para a adequada organização do condomínio.

O legislador, portanto, estabeleceu um núcleo mínimo obrigatório e, simultaneamente, reconheceu espaço para o exercício da autonomia privada.

Essa estrutura demonstra que a convenção possui dupla dimensão, sendo que, de um lado, exerce função **organizacional**, estruturando a administração e o processo decisório e, de outro, exerce função **normativa**, estabelecendo regras de comportamento, distribuição de encargos, utilização das áreas comuns e exercício dos direitos condominiais, sendo certo que é justamente essa dupla função que explica sua relevância para a governança condominial.

4. A convenção como instrumento de governança condominial

A administração de um condomínio não se resume à execução material de tarefas pelo síndico. Envolve planejamento, tomada de decisões, distribuição de responsabilidades, fiscalização, prestação de contas, gestão patrimonial e prevenção de conflitos.

Nesse sentido, a convenção pode ser compreendida como verdadeiro instrumento de governança, visto que ela estabelece a arquitetura institucional do condomínio, delimitando competências e procedimentos e criando mecanismos destinados a assegurar previsibilidade e segurança jurídica.

A convenção, nesse sentido, representa a constituição organizacional do condomínio, sem que isso signifique equipará-la à Constituição do Estado ou atribuir-lhe superioridade sobre a legislação.

A expressão deve ser utilizada em sentido funcional: ela estabelece as bases estruturais da organização interna do condomínio.

5. Convenção, regimento interno e deliberação assemblear

Uma das questões mais relevantes do Direito Condominial consiste na adequada diferenciação entre convenção, regimento interno e deliberação assemblear.

Embora os três instrumentos participem da organização da vida condominial, não desempenham exatamente a mesma função.

A convenção deve concentrar as regras estruturais e permanentes do condomínio, especialmente aquelas relacionadas à organização administrativa, distribuição de despesas, competências, direitos e deveres e quóruns deliberativos.

O regimento interno, por sua vez, normalmente apresenta maior vocação para disciplinar aspectos cotidianos da convivência, como horários, utilização de determinadas áreas, procedimentos operacionais e regras práticas de utilização das partes comuns.

Já a assembleia constitui o órgão deliberativo do condomínio, responsável por decidir matérias que lhe sejam atribuídas pela lei, pela convenção ou que dependam de sua manifestação em razão de sua natureza.

Não é adequado utilizar o regimento interno para modificar matéria estrutural reservada à convenção. Da mesma forma, uma simples deliberação assemblear não pode, salvo quando juridicamente autorizada, alterar

disposição convencional cuja modificação dependa do quórum específico previsto na legislação.

O sistema condominial exige, portanto, respeito à competência normativa de cada instrumento.

6. A abrangência subjetiva da convenção

A eficácia da convenção não se limita aos condôminos que participaram de sua elaboração.

O art. 1.333 do Código Civil expressamente determina sua obrigatoriedade para os titulares de direitos sobre as unidades, atuais e futuros, bem como para qualquer ocupante.

O locatário, por exemplo, embora não seja proprietário da unidade, não pode simplesmente ignorar as regras condominiais sob o argumento de que não participou da aprovação da convenção.

O mesmo raciocínio se aplica, dentro dos limites juridicamente pertinentes, a comodatários, usufrutuários, familiares, empregados, prestadores de serviços e demais ocupantes.

Isso ocorre porque a disciplina condominial possui caráter funcional: ela se dirige não apenas à titularidade abstrata da propriedade, mas também à utilização concreta da edificação.

A convenção não transforma o condomínio em entidade dotada de poder geral sobre a vida privada dos ocupantes, sendo certo que sua abrangência deve permanecer relacionada ao objeto condominial.

O condomínio pode disciplinar aquilo que seja necessário à coexistência das propriedades, à segurança, à salubridade, ao sossego, à administração das áreas comuns e à preservação da finalidade do empreendimento.

Não pode, porém, converter a disciplina coletiva em instrumento de controle indiscriminado da esfera privada.

7. A abrangência objetiva: o que pode ser disciplinado pela convenção?

A abrangência objetiva da convenção deve ser determinada a partir da finalidade jurídica do condomínio.

Podem ser objeto de regulamentação, entre outras matérias:

a) administração do condomínio: estrutura administrativa, competências, procedimentos e mecanismos de fiscalização;

- b) despesas condominiais:** critérios de rateio, formas de pagamento e responsabilidades;
- c) utilização das áreas comuns:** regras destinadas à preservação da segurança, conservação, salubridade e convivência;
- d) direitos e deveres dos condôminos:** especialmente aqueles relacionados ao uso da propriedade em coexistência com os demais;
- e) sanções:** penalidades previstas para o descumprimento das obrigações condominiais, observadas as exigências legais;
- f) funcionamento das assembleias:** convocação, participação, representação, quóruns e procedimentos;
- g) destinação das unidades:** observados os limites legais e os direitos fundamentais;
- h) manutenção e preservação do patrimônio comum:** regras destinadas à conservação da edificação;
- i) mecanismos de solução e prevenção de conflitos:** procedimentos internos compatíveis com a legislação.

O elemento comum entre essas matérias é sua relação direta com a existência e o funcionamento do condomínio.

A convenção não deve ser compreendida como autorização para disciplinar indistintamente qualquer comportamento humano ocorrido dentro de uma unidade autônoma.

8. O princípio da legalidade como limite da autonomia condominial

A autonomia privada constitui fundamento relevante do Direito Condominial, mas não possui caráter absoluto.

O condomínio não constitui um território juridicamente autônomo dentro do Estado. Suas normas devem respeitar a legislação vigente.

A convenção não pode criar obrigações incompatíveis com normas legais imperativas, restringir direitos indisponíveis ou estabelecer sanções que não encontrem fundamento jurídico adequado.

Segue uma versão mais discursiva, fluida e adequada ao tom de artigo científico:

O princípio da legalidade assume, nesse contexto, função essencial para a compreensão dos limites da autonomia normativa do condomínio. A existência

de determinada regra na convenção condominial não é suficiente, por si só, para conferir-lhe validade jurídica.

A cláusula convencional somente poderá produzir efeitos legítimos quando estiver inserida no âmbito das matérias que podem ser objeto de regulamentação pela convenção, tiver sido regularmente aprovada ou alterada mediante observância do procedimento juridicamente exigido e respeitar o quórum estabelecido pela legislação e pelo próprio sistema condominial.

A vontade coletiva, embora constitua elemento fundamental da formação da convenção, não possui aptidão para afastar requisitos legais ou transformar em legítima uma disposição que tenha sido criada ou modificada em desconformidade com as normas que regem a matéria.

Além dos requisitos formais, a validade material da norma convencional exige sua compatibilidade com o ordenamento jurídico como um todo. A cláusula não pode contrariar disposição legal de caráter cogente, restringir indevidamente direitos assegurados pelo sistema constitucional ou estabelecer limitações desproporcionais ao exercício da propriedade e das liberdades individuais.

Mesmo quando formalmente aprovada pelo quórum exigido, uma disposição convencional poderá ser questionada se seu conteúdo ultrapassar os limites da finalidade condominial ou se sua aplicação concreta se revelar incompatível com os princípios da razoabilidade, da proporcionalidade, da boa-fé e da proteção dos direitos fundamentais.

A convenção condominial, portanto, possui força normativa e vincula a coletividade, mas essa força encontra fundamento e limite no próprio ordenamento jurídico: ela se submete ao sistema jurídico e jamais se coloca acima dele.

9. Autonomia privada e função social da propriedade

A autonomia privada desempenha papel fundamental na formação das regras que estruturam a vida condominial, permitindo que os proprietários estabeleçam, dentro dos limites do ordenamento jurídico, padrões próprios de organização, administração, utilização das áreas comuns e exercício dos direitos inerentes às unidades autônomas.

Essa liberdade normativa, contudo, não pode ser compreendida de forma absoluta. No sistema constitucional brasileiro, o direito de propriedade encontra-se submetido à sua função social e, no condomínio edilício, essa dimensão assume particular relevância, uma vez que o exercício da propriedade individual ocorre necessariamente em uma estrutura de coexistência com outras propriedades igualmente protegidas pelo ordenamento jurídico.

O proprietário, portanto, não dispõe de liberdade irrestrita para utilizar sua unidade quando o exercício desse direito produz interferências juridicamente relevantes sobre os demais condôminos ou compromete interesses coletivos inerentes à própria existência do condomínio.

O art. 1.336 do Código Civil traduz essa lógica ao estabelecer deveres relacionados à segurança, ao sossego, à salubridade e à destinação da edificação, demonstrando que o exercício da propriedade condominial pressupõe a observância de limites destinados a preservar a convivência harmônica entre os titulares.

Nesse contexto, a convenção condominial assume relevante função jurídica ao concretizar, no âmbito específico de cada empreendimento, o necessário equilíbrio entre a autonomia individual do proprietário e os interesses coletivos da comunidade condominial.

10. Os limites materiais da convenção

A convenção condominial pode estabelecer restrições ao exercício do direito de propriedade, desde que tais limitações encontrem fundamento jurídico legítimo e guardem relação de pertinência com a finalidade e a organização do condomínio.

A simples aprovação de determinada regra pela maioria dos condôminos, ou mesmo sua incorporação formal ao texto convencional, não é suficiente para assegurar sua validade jurídica.

A legitimidade da restrição deve ser aferida à luz do ordenamento jurídico, considerando-se não apenas os requisitos formais de sua aprovação, mas também sua compatibilidade material com a Constituição e com a legislação infraconstitucional.

Nesse exame, assumem especial relevância a dignidade da pessoa humana, a igualdade, a liberdade, a proteção da intimidade e da vida privada, a liberdade de locomoção e os demais direitos fundamentais, que não podem ser afastados ou restringidos arbitrariamente pela vontade coletiva.

A autonomia privada coletiva, portanto, não pode servir de fundamento para a instituição de discriminações injustificadas, para a criação de obrigações estranhas à finalidade condominial ou para a imposição de limitações que ultrapassem os poderes juridicamente atribuídos à comunidade de proprietários.

Por essa razão, diante de qualquer deliberação restritiva, a indagação juridicamente relevante não se limita a saber se a assembleia aprovou

determinada medida, mas exige verificar, previamente, se a assembleia possuía competência jurídica para aprová-la e se o fez dentro dos limites estabelecidos pela lei e pela convenção.

Essa distinção é fundamental para compreender a natureza da assembleia condominial: não existe, no Direito Condominial, uma soberania assemblear absoluta, mas apenas uma competência deliberativa exercida dentro dos limites impostos pelo ordenamento jurídico, pela convenção e pelos direitos assegurados aos titulares das unidades autônomas.

11. A destinação das unidades autônomas

A destinação da edificação e das respectivas unidades autônomas constitui uma das matérias de maior relevância e sensibilidade no Direito Condominial, justamente porque estabelece os contornos do exercício da propriedade individual no contexto da coletividade.

O art. 1.336, IV, do Código Civil impõe ao condômino o dever de conferir à sua unidade a mesma destinação atribuída à edificação e de não a utilizar de maneira prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais, ou aos bons costumes.

Nesse contexto, a convenção condominial exerce importante função normativa ao estabelecer regras destinadas a preservar a finalidade do empreendimento e a compatibilizar o uso das unidades autônomas com os interesses legítimos da coletividade, desde que respeitados os limites impostos pela legislação e pelos direitos dos titulares.

A interpretação dessas disposições, entretanto, não pode ser realizada de maneira isolada, literal ou dissociada da realidade jurídica e social na qual o condomínio está inserido.

As cláusulas relativas à destinação devem ser examinadas sistematicamente, considerando a legislação vigente, as transformações sociais e tecnológicas, as características concretas do empreendimento e os direitos fundamentais eventualmente envolvidos.

Uma restrição convencional não pode ser aplicada como se fosse uma norma imutável e independente do ordenamento jurídico, especialmente quando a realidade social ou legislativa tenha se modificado significativamente desde sua instituição.

A interpretação juridicamente adequada deve, portanto, buscar o equilíbrio entre a preservação da finalidade condominial e o exercício legítimo do direito de propriedade, evitando tanto o esvaziamento das regras coletivas quanto a

imposição de limitações que ultrapassem sua finalidade e seus fundamentos jurídicos.

12. A convenção e as novas tecnologias

A evolução tecnológica e a transformação das formas contemporâneas de utilização dos espaços condominiais demonstram que a abrangência das convenções não pode mais ser examinada exclusivamente a partir de situações tradicionais ou de modelos de administração concebidos em contextos sociais e tecnológicos distintos.

Sistemas de reconhecimento facial, controle eletrônico de acesso, veículos elétricos e respectivas estações de recarga, inteligência artificial, monitoramento eletrônico, plataformas digitais para realização de assembleias e novas modalidades de utilização e ocupação das unidades constituem realidades que desafiam os modelos convencionais de governança e exigem respostas jurídicas adequadas.

Nesse cenário, a convenção pode estabelecer princípios, parâmetros e diretrizes para disciplinar essas novas situações, conferindo previsibilidade e segurança jurídica à administração condominial, mas sempre dentro dos limites estabelecidos pela legislação aplicável e pelas normas técnicas pertinentes.

A autonomia normativa do condomínio, contudo, não significa autonomia para afastar ou substituir a legislação estatal. Assim, regras convencionais relacionadas ao tratamento de dados pessoais devem observar a Lei Geral de Proteção de Dados, enquanto medidas relacionadas à segurança contra incêndio, instalações elétricas, sistemas de recarga de veículos e demais aspectos técnicos devem respeitar a legislação e as normas regulamentadoras aplicáveis.

A convenção pode regulamentar as particularidades dessas matérias no âmbito condominial, mas regulamentar não significa legislar: a norma interna deve complementar e concretizar a disciplina jurídica existente, e não a contrariar ou substituí-la.

Essa distinção assume importância cada vez maior diante da crescente incorporação de tecnologias à gestão condominial, exigindo que as convenções sejam periodicamente avaliadas e atualizadas para acompanhar a realidade sem perder sua necessária conformidade com o ordenamento jurídico.

13. Alteração da convenção e mutabilidade das regras condominiais

A convenção condominial não constitui instrumento imutável, pois a própria dinâmica da vida em condomínio exige que suas disposições possam ser

atualizadas para acompanhar transformações econômicas, tecnológicas, sociais e jurídicas.

A realidade condominial é essencialmente dinâmica, e regras concebidas em determinado contexto histórico podem, com o passar do tempo, revelar-se inadequadas às novas necessidades da coletividade. Essa possibilidade de atualização, contudo, não significa liberdade irrestrita para modificar a estrutura normativa do condomínio.

A alteração da convenção deve observar rigorosamente os procedimentos e os quóruns estabelecidos pelo ordenamento jurídico, especialmente aqueles previstos no art. 1.351 do Código Civil para matérias de maior relevância, como a modificação da própria convenção e a alteração da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.

A exigência de quórum qualificado constitui mecanismo de proteção da estabilidade institucional e impede que regras estruturais sejam modificadas por maiorias ocasionais, sem a observância das garantias destinadas à preservação dos direitos da coletividade.

Por outro lado, a existência de quóruns qualificados não pode ser interpretada como fundamento para transformar a convenção em documento permanente e insuscetível de atualização. Estabilidade normativa não se confunde com imutabilidade.

A convenção deve possuir suficiente estabilidade para assegurar previsibilidade, segurança jurídica e continuidade administrativa, mas também deve conservar capacidade de adaptação diante das novas realidades que se apresentam à comunidade condominial.

O equilíbrio entre esses dois valores é essencial à boa governança: de um lado, preserva-se a força normativa das regras legitimamente estabelecidas; de outro, permite-se sua evolução mediante os procedimentos juridicamente adequados.

A convenção, portanto, deve ser compreendida como instrumento normativo estável, porém evolutivo, capaz de acompanhar as transformações da vida condominial sem comprometer a segurança jurídica que constitui uma de suas principais funções.

14. A convenção e a legislação superveniente

Outro aspecto de particular relevância diz respeito à relação entre as convenções condominiais elaboradas sob a vigência de determinado regime jurídico e as alterações legislativas posteriormente introduzidas.

A aprovação de uma convenção não tem o efeito de congelar indefinidamente o regime jurídico aplicável ao condomínio, pois a vida condominial permanece submetida à evolução do ordenamento.

A superveniência de norma legal, especialmente quando dotada de caráter cogente, pode modificar a disciplina anteriormente estabelecida e impor sua observância independentemente da existência de disposição convencional em sentido diverso.

Nessa hipótese, havendo efetiva incompatibilidade entre a cláusula convencional e a nova norma imperativa, prevalece a disciplina legal, não em razão de uma suposta perda integral de validade da convenção, mas porque a autonomia normativa privada encontra limite nas disposições que o legislador estabelece como obrigatórias.

Essa constatação, contudo, não autoriza concluir que toda inovação legislativa produza, automaticamente, a invalidade das convenções anteriormente aprovadas.

A análise deve considerar a natureza e o alcance da norma superveniente, seu caráter cogente ou dispositivo e a existência, ou não, de efetiva incompatibilidade com a disciplina convencional.

O princípio da segurança jurídica recomenda, nesse sentido, que se evitem interpretações abrangentes que simplesmente desconsiderem todo o conteúdo de uma convenção em razão da alteração de determinado aspecto do regime jurídico.

A solução tecnicamente adequada consiste em identificar quais disposições foram efetivamente alcançadas pela legislação posterior, afastando ou adaptando apenas aquelas que se mostrarem incompatíveis e preservando as demais cláusulas que continuem em conformidade com o ordenamento jurídico.

Desse modo, assegura-se simultaneamente a supremacia da legislação superveniente e a preservação da estabilidade normativa das relações condominiais.

15. A interpretação das cláusulas convencionais

As cláusulas da convenção condominial devem ser interpretadas de forma sistemática, considerando-se não apenas o conteúdo isolado de cada disposição, mas também sua inserção no conjunto normativo do condomínio, sua finalidade específica, a legislação vigente e os princípios que orientam o Direito Condominial.

A interpretação fragmentada de uma cláusula pode conduzir a resultados incompatíveis com a própria estrutura jurídica do condomínio, especialmente quando desconsidera outras disposições convencionais ou normas legais aplicáveis.

Quando determinada cláusula comportar mais de uma interpretação juridicamente possível, deve-se privilegiar aquela que preserve, simultaneamente, a finalidade da regra, a coerência interna da convenção, sua compatibilidade com o ordenamento jurídico, os direitos individuais dos condôminos, a função coletiva do condomínio, a razoabilidade das restrições impostas e a boa-fé objetiva que deve orientar as relações entre os integrantes da comunidade condominial.

Essa perspectiva interpretativa é necessária para evitar dois extremos igualmente inadequados. De um lado, não se pode atribuir à convenção uma extensão que a transforme em instrumento de poder absoluto da coletividade, capaz de justificar qualquer restrição ao exercício da propriedade ou aos direitos individuais.

De outro, também não seria adequado interpretar suas disposições de maneira tão restritiva que sua força normativa fosse esvaziada, convertendo regras legitimamente estabelecidas em meras recomendações destituídas de eficácia.

A interpretação sistemática permite, justamente, preservar esse equilíbrio, reconhecendo a força obrigatória da convenção sem afastar os limites impostos pelo ordenamento jurídico.

A convenção deve ser efetiva e apta a organizar a vida condominial, mas sua eficácia somente se legitima quando exercida dentro dos parâmetros da legalidade, da razoabilidade, da boa-fé e da proteção dos direitos juridicamente assegurados.

16. A força normativa da convenção perante o Poder Judiciário

O Poder Judiciário, ao apreciar conflitos decorrentes das relações condominiais, deve reconhecer a força normativa da convenção quando suas disposições tiverem sido regularmente estabelecidas e permanecerem compatíveis com o ordenamento jurídico.

O reconhecimento dessa força normativa decorre da própria autonomia privada que fundamenta a organização do condomínio e recomenda que as escolhas legitimamente realizadas pela coletividade sejam respeitadas, não cabendo ao julgador substituir, de forma automática, uma decisão regularmente tomada por sua própria concepção acerca daquilo que seria a forma mais conveniente ou eficiente de administrar o empreendimento.

A intervenção jurisdicional encontra especial justificativa quando identificada violação à lei, abuso de direito, nulidade, vício no processo de formação da deliberação ou afronta a direitos juridicamente protegidos, situações nas quais o controle judicial atua como mecanismo de preservação da legalidade e da legitimidade das relações condominiais.

A judicialização das relações condominiais, portanto, não deve significar a transferência permanente da governança do condomínio para o Poder Judiciário, sob pena de esvaziamento da autonomia própria da comunidade condominial.

Ao mesmo tempo, a autonomia privada não pode ser invocada como fundamento para afastar o controle jurisdicional de legalidade ou para conferir imunidade às deliberações assembleares e às disposições convencionais.

Existe, assim, uma relação de complementaridade entre autonomia condominial e controle judicial: compete à coletividade organizar e administrar seus interesses dentro das competências que lhe são atribuídas, enquanto ao Poder Judiciário cabe verificar, quando provocado, a conformidade desses atos com a legislação, a convenção e os direitos juridicamente assegurados.

A adequada compreensão dessa relação permite preservar simultaneamente a autonomia privada, a segurança jurídica e a supremacia do ordenamento jurídico.

17. Convenção como instrumento de segurança jurídica

Uma convenção condominial adequadamente estruturada desempenha relevante função na prevenção de conflitos, na medida em que transforma expectativas, interesses e necessidades da coletividade em regras previamente estabelecidas, objetivamente conhecidas e aplicáveis à comunidade condominial.

A previsibilidade constitui elemento essencial da segurança jurídica, pois permite que os condôminos conheçam antecipadamente os critérios de rateio das despesas, os quóruns deliberativos, as competências dos órgãos de administração, as regras de utilização das áreas comuns, os direitos e deveres dos titulares e as consequências jurídicas decorrentes do descumprimento das obrigações.

Quanto maior a clareza e a coerência dessas disposições, menor tende a ser o espaço para interpretações contraditórias, decisões casuísticas ou exercício arbitrário das competências administrativas.

A função da convenção, entretanto, não se limita à solução dos conflitos depois que estes já se instalaram. Sua função mais sofisticada e juridicamente

relevante é justamente criar um ambiente institucional capaz de prevenir controvérsias, estabelecendo previamente parâmetros para a tomada de decisões e para a convivência entre interesses individuais e coletivos.

Uma boa convenção proporciona segurança não apenas aos condôminos, mas também aos administradores, síndicos, conselheiros e demais agentes envolvidos na gestão, ao delimitar competências e reduzir incertezas quanto aos procedimentos aplicáveis.

A boa governança condominial começa, portanto, por uma adequada arquitetura normativa, construída com clareza, coerência, legitimidade e compatibilidade com o ordenamento jurídico, de modo que a convenção se constitua não apenas como instrumento de organização, mas também como mecanismo permanente de prevenção de conflitos e promoção da segurança jurídica.

18. A necessidade de atualização das convenções condominiais

Muitos condomínios ainda são regidos por convenções elaboradas há décadas, em contextos sociais, tecnológicos e jurídicos substancialmente distintos daqueles atualmente experimentados pela comunidade condominial.

Temas que hoje integram de maneira direta a administração cotidiana, como proteção de dados pessoais, veículos elétricos e sistemas de recarga, plataformas digitais, assembleias virtuais, locações de curta duração, entregas por aplicativos, sistemas de reconhecimento facial, infraestrutura de telecomunicações, sustentabilidade e acessibilidade, frequentemente não encontram disciplina adequada em documentos concebidos para uma realidade completamente diversa.

Essa defasagem normativa pode gerar incertezas interpretativas, dificultar a atuação dos administradores e ampliar o potencial de conflitos, sobretudo quando situações contemporâneas precisam ser solucionadas mediante regras concebidas para circunstâncias que já não correspondem às características atuais do empreendimento.

A atualização da convenção, contudo, não significa que todos os temas relacionados à vida condominial devam necessariamente ser incorporados ao seu texto.

A adequada técnica normativa recomenda distinguir as matérias que, por sua natureza estrutural e permanente, justificam sua inclusão na convenção daquelas que podem ser disciplinadas de maneira mais flexível por meio do regimento interno, de políticas administrativas, protocolos operacionais ou deliberações assembleares, sempre respeitados os limites legais de competência e quórum.

A convenção deve preservar sua vocação de instrumento estruturante, evitando tanto a omissão normativa diante de questões relevantes quanto a excessiva regulamentação de matérias essencialmente operacionais, que poderia comprometer sua flexibilidade e dificultar futuras atualizações. Sua modernização deve, portanto, ser realizada mediante criteriosa técnica jurídica, buscando equilíbrio entre estabilidade, segurança jurídica, capacidade de adaptação e eficiência na governança condominial.

19. Conclusão

A convenção condominial ocupa posição central na organização jurídica do condomínio edilício. Sua função ultrapassa a simples formalização da vontade dos proprietários, constituindo instrumento normativo destinado a estruturar a administração, organizar a convivência, distribuir encargos, estabelecer direitos e deveres e conferir previsibilidade às relações condominiais.

A convenção encontra seus contornos na legislação, na Constituição, nos direitos fundamentais, nas normas de ordem pública e na própria finalidade do condomínio. Sua força normativa é expressiva, mas não equivale a poder legislativo privado.

A autonomia coletiva deve coexistir com a autonomia individual, e ambas devem ser exercidas dentro do sistema jurídico.

A correta compreensão da abrangência das convenções exige, portanto, uma visão sistemática: a convenção organiza aquilo que pertence à esfera condominial; o regimento interno disciplina aspectos cotidianos de convivência; a assembleia delibera dentro de suas competências; o síndico executa e administra; e o Poder Judiciário controla a legalidade quando provocado.

Essa divisão funcional permite compreender o condomínio como uma verdadeira estrutura de governança privada, dotada de autonomia organizacional, mas submetida ao ordenamento jurídico estatal.

A convenção condominial, nessa perspectiva, não é nem um simples contrato, nem uma espécie de legislação autônoma. É um instrumento jurídico de organização coletiva da propriedade, cuja legitimidade decorre precisamente da capacidade de compatibilizar interesses individuais e coletivos dentro dos limites estabelecidos pelo Direito.

A sua verdadeira abrangência não está, portanto, na quantidade de assuntos que consegue regulamentar, mas na capacidade de disciplinar, com legitimidade, segurança jurídica e previsibilidade, tudo aquilo que é necessário para a adequada coexistência das propriedades e para o funcionamento eficiente da comunidade condominial.

Referências bibliográficas

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.**

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil.** Arts. 1.331 a 1.358.

BRASIL. **Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.**

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas.** São Paulo: Saraiva.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas.** São Paulo: Saraiva.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais.** Rio de Janeiro: Forense.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas.** Rio de Janeiro: Forense.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais.** São Paulo: Atlas.

CHAVES DE FARIAS, Cristiano; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais.** Salvador: JusPodivm.