



viver bem

em condomínio

Convenção

A convenção do seu condomínio, representa a realidade? Certamente não. Poucos devem ser os condomínios que atualizaram suas convenções após a promulgação do Código Civil de 2002, que, diga-se de passagem, igualmente está na hora de ser revisado, pois afinal já se vão 25 anos. E não seria só por conta das alterações do CCB de 2002, que as convenções deveriam ser alteradas, pois apenas alguns poucos artigos tratam do assunto condomínio.

As convenções não devem ser apenas atualizadas por conta da legislação, mas sim para se adaptar aos tempos. Nos últimos anos, passamos por situações que nos obrigaram a modificar nosso comportamento social. Por conta da pandemia da covid19, intensificamos o hábito das compras online, que implicaram significativamente nos condomínios, até mesmo com alterações de espaços físicos para o recebimento destes pedidos, que não mais são entregues em dias e horários habitualmente chamados de comerciais. Nesta mesma seara temos as motocicletas elétricas, que não podem ser carregadas em pontos de energia de áreas comuns, e não poderia deixar de ser mencionado a questão das portarias remotas e até mesmo as autônomas. E não menos importante ainda temos a nova modalidade de locação, por curta temporada, Airbnb, que como todos os assuntos polêmicos em condomínios tem gerado não apenas discussões a respeito, mas criado um mercado todo voltado para o assunto, alterando o funcionamento de empresas imobiliárias, cursos de pós graduação e discussões infundáveis e contraditórias no judiciário.

Não só merecem alterações as convenções por conta exclusiva da modernidade dos últimos tempos, pois é comum ainda se encontrar nestas cartas de regras, a necessidade de se enviar convocação por "AR", em uma época em que a maioria das pessoas se comunicam eletronicamente, tanto quando até mesmo as assembleias estão tendo uma maior participação, visto que são realizadas por plataformas digitais de fácil acesso



Nem tudo pode ou deva ser virtualizado, mas sem dúvida, a tecnologia faz parte do dia a dia e precisa ser absorvida pelos documentos que regem a vida condominial.

O principal "erro" nas regras condominiais é que a convenção nasce antes do empreendimento, e a incorporação tem um outro foco, que se dá pela comercialização das unidades, é neste momento que impera a versão materialista da frase de Lavoisier, que tinha afirmação à natureza, mas traduzida para o ambiente material se define com "nada se cria, tudo se copia", o popular Ctrl C Ctrl V. Não é incomum se pegar uma convenção que tenha definições e regras para a utilização da piscina, em condomínios que não contam com esse atributo. Esse documento deveria ter caráter provisório, valendo até no máximo um ou dois anos após a entrega do empreendimento, e obrigatoriamente revisado durante esse período para caracterizar a realidade do condomínio, tendo nessa revisão a participação de quem efetivamente vive no condomínio. E mesmo assim haverá a necessidade de novas revisões ou atualizações, pois novos comportamentos deverão surgir, sejam eles por conta da tecnologia ou qualquer outra razão e se este documento não fizer frente a realidade, poderá se indispor a sociedade

É muito comum ouvirmos manifestações de admiração a constituição dos Estados Unidos, que dispõe de apenas 7 (sete) artigos. É a famosa regra do menos é mais. Esse documento conta com apenas 27 emendas e cabe em uma encadernação de apenas 194 páginas e sua ratificação feita no ano seguinte a sua promulgação data de 1789, isso mesmo, final do século XVIII. Regras claras, são melhores interpretadas.

Tem um documento também, muito mais antigo e de característica mundial, que apesar de todas as suas traduções, não recebeu emendas, como a constituição brasileira que diferente da norte americana conta com 9 títulos com 250 artigos, com emendas de igual número, que obrigam a sua encadernação em médias 500 páginas. Mas retornando ao documento antigo mencionado, tem apenas 10 artigos.

Essa introdução é só para comparar que para ser bem entendido o assunto, não precisamos de um vocabulário complexo, basta ser claro.

Regras muito complexas geram interpretações diferentes e conflitos e nem sempre atendem as reais necessidades de um determinado assunto, um documento bem redigido dá esclarecimentos em seus tópicos, e ficam mais fácil, não apenas de ser assimilados, mas atendidos.

A própria convenção de condomínio nem precisaria existir, sendo a instituição gerida por regulamentos que são mais específicos, e a regra base seria o Código Civil, que rege com muita propriedade as regras para instituições sem fim lucrativos e associações, características muito semelhantes à condomínios. A convenção do condomínio seria representada por uma única palavra "respeito". Um vocábulo que então deveria ser reproduzido pelo sistema Ctrl C Ctrl V.

Na próxima semana:

Interatividade da coluna com o leitor.
Sugestões de temas para serem abordados, mande mensagem para
atendimento@andreazimoreira.com.br
ou pelo nosso whatsapp



16 3412-9700

Cuidar de condomínios é, antes de tudo, cuidar de pessoas.

Administração | Organização | Sustentabilidade | Acessoria

Rua Marechal Deodoro, 2701 - centro

www.andreazimoreira.com.br [f](https://www.facebook.com/andreazimoreiraassessoria) [i](https://www.instagram.com/andreazimoreiraassessoria) [a](https://www.linkedin.com/company/andreazimoreiraassessoria)



Edgard Andreazi Moreira
CRC ISP 190.968/08
Pós graduado em Administração
Pública Municipal Direito Imobiliário;
Direito Tributário Gestão &
Cooperativismo de Crédito: Diretor
da
Andreazi Moreira Acessoria