

O que vale mais: a convenção do condomínio ou o Código Civil?

No universo condominial, é comum surgirem dúvidas sobre o que deve prevalecer: a convenção do condomínio ou a legislação brasileira. Essa questão se torna ainda mais delicada quando falamos de obras e benfeitorias nas áreas comuns, deliberadas em assembleia.

A resposta jurídica é clara: a convenção condominial não pode contrariar a lei. O Código Civil, nos artigos 1.341 e seguintes, estabelece regras expressas sobre quóruns para a aprovação de benfeitorias:

- Obras necessárias: podem ser realizadas imediatamente;
- Benfeitorias úteis: exigem aprovação da maioria absoluta dos condôminos (50% +1 das frações ideais);
- Benfeitorias voluptuárias: só podem ser autorizadas com o voto favorável de 2/3 dos condôminos.

Mesmo que a convenção diga o contrário, ou que os presentes em assembleia sejam maioria entre os que compareceram, o quórum legal precisa ser respeitado. Caso contrário, a deliberação poderá ser anulada judicialmente.

Como advogado atuante na área cível e imobiliária, oriento que os síndicos, administradoras e condôminos estejam atentos a esse ponto: a boa gestão condominial exige respeito à legalidade, sob pena de responsabilizações futuras.

Se você tiver dúvidas sobre decisões assembleares ou estiver enfrentando conflitos no seu condomínio, estou à disposição para ajudar.

**Hilário Franklin
Advogado**