

O prazo de 1 (um) ano para adaptação dos atos constitutivos fixados pelo **art. 2.031 do Novo Código Civil** destina-se às pessoas jurídicas, tais como as sociedades, as associações e as fundações, e não aos condomínios, que são entes despersonalizados:

Novo Código Civil:

Art. 2.031. As associações, sociedades e fundações, constituídas na forma das leis anteriores, terão o prazo de um ano para se adaptarem às disposições deste Código, a partir de sua vigência; igual prazo é concedido aos empresários.

CONDOMÍNIO – Ausência de personalidade jurídica. Entidade sem personalidade, legitimada, no entanto, para atos da vida negocial. Recurso improvido (1º TACIVIL – 4ª Câm.; Ag. de Instr. nº 681.735-8 – São Paulo; Rel. Juiz Carlos Bittar; j. 28.08.1996; maioria de votos). BAASP, 1980/385-j, de 04.12.1996.

Assim sendo, não é obrigatório o ajuste da Convenção do Condomínio para que haja uma harmonização com o **Novo Código Civil**, já que as regras da **Lei de Introdução ao Código Civil**, bem como do **art. 2.035, parágrafo único, do Novo Código Civil** servem justamente para tal fim, isto é, as Convenções de Condomínio, ultimadas antes de 11/01/03, continuam em vigor naquilo que não contrariarem disposições de ordem pública do **Novo Código**; este não fixa prazo para que as Convenções se ajustem às suas novas disposições; assim, salvo conveniência particular, poderão permanecer inalteradas.

Outrossim, a alteração da Convenção do Condomínio depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, em dia com a quota condominial, razão pela qual a conferência pelo Presidente da assembléia sobre o preenchimento do *quorum* é de fundamental importância.

Melhor explicando, diz o **art. 1.351 do NCC** que depende da aprovação de dois terços a alteração da Convenção do Condomínio, (note que a nova lei usa a palavra “dependará”). É assim sendo, a aprovação da Convenção será aprovada por **2/3 das frações ideais que compõem o condomínio**, votando favoravelmente.

Para dinamizar a alteração da Convenção sugere-se que sejam observados os cuidados de praxe próprios de um processo legislativo, a saber:

- elaboração de uma minuta da alteração pelo síndico e/ou Conselho Consultivo, ou outra pessoa contratada para tanto;
- entrega da minuta da alteração a cada condômino, sendo designada data para recebimento das sugestões, por escrito;
- consolidação de todas as manifestações relativas à minuta elaborada, mediante um projeto final de alteração;
- convocação da assembléia de alteração, quando então a minuta estará apta a ser discutida pela derradeira vez, e via de conseqüência, aprovada.

A dificuldade de ser alcançado o *quorum* para tal deliberação pode ser contornada pelo uso de procurações, que devem ser outorgadas para pessoas que costumam participar das assembleias condominiais. Vale lembrar que o **art. 654, § 2º, do Novo Código Civil** tornou facultativo o reconhecimento da firma nas procurações (instrumentos particulares). No caso do condomínio, somente haverá obrigatoriedade se a Convenção do Condomínio estampar expressamente tal exigência.

Ocorrendo a regular aprovação, a alteração da Convenção do Condomínio deverá ser registrada no Cartório Imobiliário competente, para que seja assegurada sua oponibilidade contra terceiros, como reza o **art. 1.333, parágrafo único, do Novo Código Civil**.

Marta Cristina Pessoa
Assessora Jurídica
Depto. Jurídico – SECOVI-SP