

PROJETO DE LEI Nº _____, de 2009.

(Do Sr. Dr. Marcelo Itagiba)

Altera os arts. 1.341, 1.342 e 1.343 do Código Civil brasileiro, para reduzir o quorum de aprovação de obras no condomínio.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os arts. 1.341, 1.342 e 1.343 do Código Civil brasileiro passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende de deliberação da assembléia tomada, em primeira convocação, por maioria absoluta dos condôminos, e, em segunda convocação:

I - se voluptuárias, de voto de três quartos dos condôminos presentes;

II - se úteis, de voto de dois terços dos condôminos presentes.

.....” (NR)

“Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação da assembléia, em primeira convocação, por maioria absoluta dos condôminos, e, em segunda convocação, de voto de dois terços dos condôminos presentes, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.” (NR)

“Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação de voto de dois terços dos condôminos.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

De acordo com o atual art. 1.341, do Código Civil brasileiro, a realização de obras no condomínio depende, se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos; se úteis, de voto da maioria dos condôminos. As obras ou reparações necessárias, no entanto, podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas deve dar ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

O condômino que realizar obras ou reparos necessários tem direito de ser reembolsado das despesas que efetuar, mas não à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Contudo, a realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

De outro lado, a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Queremos mudar isso, atinentemente ao excessivo rigor legal estabelecido para a realização de obras voluptuárias e úteis no condomínio; de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, e para a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias.

Pretendemos, diante da realidade fática que demonstra a inviabilidade prática da consecução destas obras, prever quoruns mais factíveis a fim de facilitá-las.

Com este propósito, propomos que a realização de obras no condomínio dependerá de deliberação da assembléia, mas, tomada, em primeira convocação, por maioria absoluta dos condôminos, e, em segunda convocação, se voluptuárias, de voto de três quartos dos condôminos; e se úteis, de voto de dois terços dos condôminos, em ambos os casos, entre presentes.

De outro lado, propomos que a realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, dependa da aprovação da assembléia, em primeira convocação, por maioria absoluta dos condôminos, mas, em segunda convocação, de voto de dois terços dos condôminos presentes.

E, por último, que a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, dependa da aprovação de voto de dois terços dos condôminos, ao invés de a unanimidade.

No mais o projeto mantém a opção feita pelo legislador, razão pela qual, acreditando tratar-se de iniciativa que irá aprimorar o convívio da pessoas que residem em condomínios edilícios facilitando a realização de obras sentidas oportunas, úteis ou necessárias pela maioria dos condôminos, conto com o apoio dos pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de julho de 2009.

Deputado MARCELO ITAGIBA

PMDB/RJ