



PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2018

Modifica a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), acrescentando § 5º ao seu art. 1.341, § 3º ao seu art. 1.350 e parágrafo único ao seu art. 1.355, a fim de facilitar a convocação de reuniões de condomínio e respectivas deliberações voltadas à realização de obras nas áreas comuns dos condomínios em edificações voltadas à promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.



SF/18539.47982-97

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com as seguintes modificações:

“**Art. 1.341**

.....

§ 5º A realização de obras nas áreas comuns dos condomínios em edificações voltadas à promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida (art. 13 da Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000) depende do voto um terço dos condôminos, se outro quórum menor não tiver sido estabelecido pela convenção de condomínio”. (NR)

.....

“**Art. 1.350.**

.....

§ 3º As deliberações sobre a realização das obras de que trata o § 5º do art. 1.341 poderão ser incluídas na pauta da assembleia anual de que trata o *caput* deste artigo por iniciativa do próprio síndico ou mediante proposta de, no mínimo, dez por cento dos condôminos”. (NR)

.....

“**Art. 1.355.**



Parágrafo único. As assembleias extraordinárias que tenham por finalidade a realização das obras de que trata o § 5º do art. 1.341 poderão ser convocadas pelo síndico ou por, no mínimo, dez por cento dos condôminos”. (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

O Código Civil fixou o quórum de dois terços dos condôminos para a realização de obras voluptuárias nos condomínios edilícios e da maioria dos condôminos para deliberar sobre obras úteis (art. 1.341, incisos I e II). O mesmo Código atribui ao síndico a incumbência de convocar a assembleia anual (ordinária) para aprovação do orçamento das despesas, fixar as contribuições dos condôminos, prestação de contas e eventualmente, eleição do seu substituto e alteração do regimento interno (art. 1.350, *caput*) e, quanto às assembleias extraordinárias, permite que o síndico possa convocá-las por iniciativa própria, ao mesmo tempo em que também permite que tal iniciativa parta de um quarto dos condôminos (art. 1.355).

Diante desse arcabouço jurídico, muitas vezes se torna árdua não só a inclusão em pauta das assembleias ordinárias da realização de obras nas áreas comuns dos condomínios em edificações para suprimir barreiras arquitetônicas que dificultem o acesso ou a mobilidade de pessoas com deficiência, ou a convocação de assembleia extraordinária com essa finalidade, como também dificulta a aprovação da realização dessas obras pela assembleia, por conta do quórum exigido, pois tais obras interessam diretamente a um número restrito de condôminos.

Sendo assim, como a maioria dos condôminos não precisa se utilizar de tais obras e muitos deles não se sensibilizam com as dificuldades enfrentadas por quem delas necessitam, em geral conseguem decidir com certa facilidade pela não realização dessas obras, assim evitando ter dispêndios com obras que não lhes interessam diretamente, muito embora sejam inegavelmente de suma importância para os portadores de deficiências ou com mobilidade reduzida, sejam condôminos ou terceiros que eventualmente possam ter acesso ao condomínio.





A fim de contornar esses entraves, estamos propondo medidas legislativas capazes de facilitar que assembleias condominiais com esse fim possam ser convocadas e também facilitar que tais matérias possam ser aprovadas, para tanto estabelecendo quórum mais reduzido do que aquele previsto para as obras voluptuárias ou úteis.

Por tais razões, esperamos contar com o apoio dos ilustres pares para a aprovação desta matéria de elevado cunho social e que ainda se mostra em perfeita consonância com as disposições da Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que *Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências*, notadamente aquelas de que trata o seu art. 13, as quais exigem que os edifícios de uso privado atendam a requisitos mínimos de acessibilidade concernentes a *i) percurso acessível que una as unidades habitacionais com o exterior e com as dependências de uso comum; ii) percurso acessível que una a edificação à via pública, às edificações e aos serviços anexos de uso comum e aos edifícios vizinhos; e iii) cabine do elevador e respectiva porta de entrada acessíveis para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.*

Sala das Sessões,

Senador CÁSSIO CUNHA LIMA



SF/18539.47982-97