

PROJETO DE LEI Nº DE 2020

Dispõe, em caráter transitório e emergencial, sobre o *quorum* exigido para o aumento da contribuição em condomínios edilícios e de lotes no período da pandemia do coronavírus (Covid-19).



SF/20594.93334-78

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Durante o período da pandemia do coronavírus (Covid-19), o aumento da contribuição em condomínios edilícios, urbanos simples e de lotes de natureza residencial dependerá de *quorum* de dois terços dos condôminos, ainda que a convenção disponha diversamente.

§ 1º Após o período da pandemia, voltam a vigor as normas e atos jurídicos em sentido contrário.

§ 2º Para efeito desta Lei, considera-se como período da pandemia do coronavírus (Covid-19) o lapso temporal compreendido entre 20 de março de 2020, data da publicação do Decreto Legislativo nº 6, e a data do fim da vigência desta Lei.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e perderá sua vigência em um dos seguintes marcos, o que sobrevier posteriormente:

I - a revogação do Decreto Legislativo nº 6, de 20 de março de 2020; ou

II - 31 de dezembro de 2020.

JUSTIFICAÇÃO

“Entre o forte e o fraco, a Liberdade escraviza, e o Direito liberta”, ensinava o intelectual francês Henri Dominique Lacordaire.

Em tempos de pandemia, em que milhares de brasileiros estão proibidos de exercer sua atividade profissional em razão das medidas de restrição de circulação de pessoas por conta da pandemia, o Direito precisa intervir para assegurar o mínimo de dignidade aos mais vulneráveis.

A moradia é um dos principais baluartes da dignidade de toda pessoa. Permitir que o direito à moradia de inúmeros brasileiros seja ameaçado, ainda mais nesse período absolutamente excepcional de pandemia, seria uma insensibilidade inadmissível por parte do Parlamento.

Como ensina o Professor da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo José Fernando Simão, a pandemia do coronavírus fez o País entrar em uma nova realidade, em que o ser humano “percebe que, antes de ser feliz, ele precisa sobreviver e a pandemia mostra que a simples sobrevivência deixa de ser óbvia”.

O presente projeto de lei objetiva proteger todos aqueles que, por terem sido atingidos pelos transtornos econômicos da pandemia, não possuem condições de arcar com eventuais aumentos de contribuições condominiais em prédios ou lotes residenciais.

Geralmente, pelo que se observa de grande parte das convenções de condomínios, o aumento da contribuição depende apenas da maioria dos presentes.

Esse *quorum* é muito baixo para o período atual e acaba por prejudicar aquele grupo – por vezes, minoritários – de condôminos que não terão condições de suportar os novos valores.

Aumentar contribuição condominial em tempos de pandemia é um luxo, é uma conduta voluptuária. Por isso, convém exigir que, durante esse período excepcional, o *quorum* para o aumento da “taxa de condomínio” seja o mesmo do exigido para benfeitorias voluntárias: dois terços dos condôminos (conforme estatui o art. 1.341, I, do Código Civil).

Com isso, ao menos no âmbito dos condôminos edifícios, urbano simples e de lotes, os brasileiros que estejam cambaleando financeiramente nesses tempos de pandemia ficarão protegidos de extravagâncias de uma maioria ocasional.



A proposição é temporária: logo após essa obscura nuvem viral passar, o *quorum* para o aumento de contribuição condominial voltará a ser como antes.

Conclamamos, pois, os nobres Pares a aprovarem esta proposição com a maior celeridade possível.

Sala das Sessões,

Senadora ROSE DE FREITAS

