

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04
(do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao art. 1.351 do Código Civil a seguinte redação:

“Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos.”

JUSTIFICAÇÃO

O art. 1.351 do Código Civil fixou em 2/3 dos condôminos o quorum mínimo para alteração da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno.

Trata-se de quorum adequado para aprovação e alteração da Convenção de condomínio, mas é absolutamente desarrazoado para o Regimento Interno.

Com efeito, a Convenção é documento fundamental do Condomínio, que define o conteúdo do direito de propriedade de cada condômino e seus direitos quanto às partes comuns, fixa as limitações pertinentes ao exercício do direito de propriedade, entre outros aspectos fundamentais dessa modalidade de propriedade, daí ser perfeitamente justificável a exigência do quorum mínimo de 2/3.

Já o Regimento Interno é documento menor, que cuida apenas da rotina do edifício, como, por exemplo, os horários e as formas de utilização da área de lazer, entre outros assuntos rotineiros.

Convenção e Regimento são atos de hierarquia distinta, com estruturas distintas e finalidades diferenciadas e, por isso mesmo, reclamam tratamento diferenciado, compatível com sua natureza e sua hierarquia.

Assim, a Convenção, sendo o documento que define a propriedade, deve ser objeto de deliberação de maioria qualificada de 2/3 dos condôminos, mas não o Regimento Interno. Este precisa ser alterado a todo momento para adaptar a

rotina do edifício a novas necessidades ou conveniências, em nada afetando o exercício do direito de propriedade, e por isso basta a deliberação da maioria simples dos condôminos, em Assembléia-Geral, para sua aprovação e alteração.

A exigência de quorum de 2/3 para alteração do Regimento certamente será prejudicial à vida condominial, dada a dificuldade de se reunir tão elevado número de pessoas a cada momento em que se tornar necessário adaptar a rotina do Condomínio a uma nova realidade.

Nesse sentido, a emenda visa manter no art. 1.351 do Código Civil a exigência do quorum de 2/3 para as alterações da Convenção, suprimindo-se desse dispositivo a referência ao Regimento, de modo a permitir que este possa ser alterado sempre que as circunstâncias recomendarem, mediante aprovação da Assembléia Geral, sem quorum especial.

Sala das Sessões, de de 2004

MOREIRA FRANCO
Deputado Federal