

Arnon Velmovitsky: Aprovação de cota extra depende de tipo de obra

A cobrança de cota extra é assunto que traz acirradas discussões entre os moradores, envolvendo inúmeros aspectos, desde a oportunidade da realização da obra, conserto ou instalação, até a sua qualidade e forma de ser empreendida.

O *quorum* necessário para a aprovação de cada obra é matéria diuturnamente discutida entre os doutrinadores, sem que tenham chegado a um consenso sobre o tema.

Os artigos 1.341 a 1.343, do Código Civil, disciplinam o mínimo de votos necessários para sua aprovação a partir dos conceitos de obras voluptuárias, úteis, necessárias, urgentes e de acréscimo.

O artigo 96, do Código Civil, define cada tipo de benfeitoria, *ipsis literis*:

Artigo 96 – As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

§1º – São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§2º – São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§3º – São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore."

A dificuldade preliminar é classificar a obra a ser efetivada para, depois, definir o quorum mínimo correspondente à sua aprovação.

As obras ou reparos necessários podem ser realizados pelo síndico sem autorização de assembléia e, no caso de sua omissão ou impedimento, por qualquer dos condôminos, na exata dicção do artigo 1.341, parágrafo 1º, do Código Civil. Como exemplo, temos a troca de porta de blindex da entrada principal do prédio.

Na hipótese de obras necessárias, quando onerosas, poderão ser ordenadas pelo síndico ou condômino mediante convocação imediata de assembleia geral extraordinária, como prevê o artigo 1.341, parágrafo 2º, do Código Civil. É o caso de reconstrução de muro ou portão destruído por caminhão, que traz risco à segurança dos condôminos.

Não sendo urgente a realização das obras necessárias, e que importem em despesas excessivas, caberá ao síndico convocar assembleia com item específico para deliberar sobre o tema. Para tanto, será exigida aprovação da maioria dos presentes, em sintonia com o artigo 1.341, parágrafo 3º do Código Civil, encaixando-se na hipótese a troca das colunas de esgoto do prédio.

As obras voluptuárias exigem o quorum de 2/3 dos condôminos, na expressa regra do artigo 1.341, I, do Código Civil. A troca do piso de cerâmica por granito da portaria é exemplo típico de obra voluptuária.

As obras úteis exigem o quorum da maioria dos condôminos, em conformidade com o artigo 1.341, II, do Código Civil. A título de exemplo temos a instalação de sistema interno de comunicação.

Para realização de obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de aumentar ou facilitar a utilização, é essencial a aprovação por dois terços dos votos dos condôminos, pelo que prevê o artigo 1.342, do Código Civil, que é exatamente a hipótese de instalação de quadra poliesportiva.

O legislador optou pela aprovação unânime dos condôminos para os casos de construção de novo pavimento ou de novas unidades, como se vê no artigo 1344, do Código Civil.

A solução jurídica mais usada pelos condôminos que se sentem lesados é o aforamento de ação de anulação da assembleia, tendo como fundamento a ausência do quorum mínimo para sua aprovação.

Não resta dúvida de que o assunto é complexo, considerando a dificuldade em efetuar a classificação da obra, o que exigirá estudo detalhado de sua finalidade para o seu melhor enquadramento, possibilitando, assim, a identificação do quorum devido.

Date Created

08/10/2014