

PARECER JURÍDICO

O presente parecer tem como objetivo analisar acerca da viabilidade jurídica para a construção de uma copa para funcionários realizarem refeições e descanso e uma sala administrativa com depósito para materiais de limpeza, estruturas estas não previstas no memorial descritivo original do Condomínio Dona Mirai Residencial. O condomínio foi recentemente entregue aos condôminos e, foi constatado a necessidade destas áreas destinadas ao uso administrativo e para funcionários, essenciais ao bom funcionamento do empreendimento. Atualmente, os funcionários utilizam o espaço da lavanderia para realizar suas refeições, situação inadequada tanto do ponto de vista funcional quanto legal. Não há também espaço específico para a administração e armazenamento de materiais de limpeza.

É o relatório. Passo a emitir o parecer nos seguintes termos:

Inicialmente esclarecemos que a copa para funcionários enquadra como **OBRA NECESSÁRIA**, nos termos do art. 1.341, §1º do Código Civil, por decorrer de imposição legal trabalhista da NR-24 do Ministério do Trabalho que estabelece a obrigatoriedade de local adequado para que os trabalhadores realizem suas refeições, sendo vedada sua realização em outros locais que possam causar desconforto ou constrangimento ao trabalhador.

A utilização da área da lavanderia para este fim é inadequada e incompatível com sua destinação, podendo gerar não apenas conflitos de uso, mas também autuações pelo Ministério Público do Trabalho.

Já a sala administrativa com depósito para materiais de limpeza classifica-se como **OBRA ÚTIL**, conforme art. 1.341, II do Código Civil, pois aumenta a eficiência da gestão condominial, proporciona armazenamento adequado e seguro para materiais de limpeza e manutenção, e contribui para a organização e controle dos bens do condomínio.

Desta maneira, considerando a natureza da obra necessária (copa para os funcionários), fundamentada em exigência legal trabalhista, aplica-se o art. 1.341, § 1º do Código Civil, em conjunto com as disposições da Convenção, sendo o quórum recomendado por **maioria simples dos presentes em assembleia**, em primeira convocação ou qualquer número em segunda convocação (art. 17 da Convenção).

De outra maneira, por ser classificada como obra útil (sala administrativa), conforme Art. 1.341, II do Código Civil e art. 20 da Convenção, o quórum recomendado é de **maioria qualificada**.

Sendo assim, concluímos que a construção de copa para funcionários configura **OBRA NECESSÁRIA**, por decorrer de imposição legal trabalhista (NR-24), podendo ser aprovada por maioria simples dos presentes em assembleia, e a construção de sala administrativa com depósito enquadra-se como **OBRA ÚTIL**, requerendo aprovação por maioria qualificada, conforme art. 20 da Convenção, sendo obras juridicamente viáveis e recomendáveis, desde que observados os procedimentos formais de convocação, deliberação e aprovação em assembleia previstos na Convenção.

Este parecer representa minha análise técnico-jurídica da situação. Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais

É o parecer. S.M.J. Vitória da Conquista – BA, 04 de novembro de 2025.

Tárcio Silveira Lima

Advogado Especialista

OAB/BA 29.172