

**PROJETO DE LEI N.º 3.179-A, DE 2019**  
**(Do Sr. Felipe Carreras)**

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para determinar a obrigatoriedade de comunicação pelos condomínios residenciais aos órgãos de segurança pública, sobre a ocorrência ou de indícios de violência; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação deste e do de nº 3579/19, apensado, com substitutivo (relator: DEP. FRANCISCO JR.).

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

SEGURANÇA PÚBLICA E COMBATE AO CRIME ORGANIZADO; E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD).

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

**PUBLICAÇÃO DO PARECER DA**  
**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**I - Relatório**

O Projeto de Lei nº 3.179, de 2019, de autoria do Deputado Felipe Carreras - PSB/PE, visa alterar a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”, para determinar a obrigatoriedade de comunicação imediata pelos condomínios residenciais aos órgãos de segurança pública, sobre a ocorrência ou de indícios de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente ou idoso, atribuindo responsabilidade direta aos síndicos, sujeitando-os às penalidades no caso de descumprimento.

Para tanto, propõe acrescentar ao art. 10, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, os §§ 3º e 4º, que impõem aos síndicos e administradores a obrigação de comunicar à Delegacia de Polícia Civil e aos órgãos de segurança pública especializados sobre a ocorrência ou de indícios de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente ou idoso, ocorridos nas unidades condominiais ou nas áreas comuns, a ser realizada de imediato, por telefone, nos casos de ocorrência em andamento, e por escrito nas demais hipóteses, no prazo de até 24h após a ciência do fato, contendo informações que possam contribuir para a identificação da possível vítima. Nesse viés, acrescenta o art. 10-A que estipula “penalidades de advertência, quando da primeira autuação da infração e multa, a partir da segunda autuação”, que podem atingir até R\$ 10.000,00 (dez mil reais), impostas ao síndico que deixar de notificar.

O autor justifica que mulheres, crianças, adolescentes ou idosos são grupos que estão em vulnerabilidade e que são mortos e espancados sem ter voz para reclamar e conclama a todos para entender seu papel na sociedade e agir.

A proposição foi protocolada no dia 25 de maio de 2019 e direcionada pela Mesa Diretora da Câmara dos Deputados às Comissões de Desenvolvimento Urbano (CDU); Segurança Pública e Combate ao Crime Organizado (CSPCCO) e Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) para proferirem parecer sobre a matéria. O

PL está sujeito à apreciação conclusiva pelas Comissões (art. 24, II) e segue o regime de tramitação ordinário (art. 151, III, CD).

Apensado ao PL nº 3.179/2019, tramita nesta comissão o PL nº 3.579/2019 que propõe acrescentar ao Art. 8º da Lei Maria da Penha, a Lei 11.340/2006, inciso X que exige “a capacitação permanente dos síndicos e funcionários dos condomínios residenciais para divulgarem, nas áreas comuns dos condomínios, medidas de prevenção aos crimes de violência doméstica, através de cartilhas e placas”.

Designado como Relator em 15 de agosto de 2019, cumpro o honroso dever nesse momento apresentando o voto. É o relatório.

## II – Voto do Relator

A presente proposta legislativa vem em momento oportuno quando a sociedade empreende um verdadeiro cerco contra a violência doméstica, em especial contra a criança, o idoso e a mulher. Alcançando índices alarmantes, com grande repercussão pela mídia e causando indignação em toda a sociedade, a situação da violência doméstica conclama toda a sociedade a lutar em favor de um convívio mais harmônico e fraterno entre as pessoas. Nesse sentido, o necessário engajamento almejado pela proposta deve ser aperfeiçoado com a aprovação deste importante instrumento de alteração da Lei 4.591/1964, a chamada Lei dos Condomínios e das Incorporações imobiliárias, por ser nesse ambiente construído que se desenvolve grande parte do convívio familiar na sociedade brasileira.

O combate à violência contra a criança e adolescente passou a ser trabalhado com maior intensidade no final dos anos 80. O artigo 227, da Constituição Federal garante proteção integral e os protege contra os maus-tratos.

O Estatuto da Criança e do Adolescente –ECA, em seu Art. 4º determina que, “é dever da família, **da comunidade**, da sociedade em geral e do poder público assegurar, com absoluta prioridade, a efetivação dos direitos referentes à vida, à saúde, à alimentação, à educação, ao esporte, ao lazer, à profissionalização, à cultura, à dignidade, ao respeito, à liberdade e à **convivência familiar e comunitária**”.

Nesse viés, no Título III, destinado a reger a prevenção contra os atos e ameaças aos direitos da criança e do adolescente, o art. 70 atribui a **TODOS** o dever de “prevenir a ocorrência de ameaça ou violação dos direitos da criança e do adolescente”.

Destarte, é importante destacar que o ECA buscou também punir a omissão perante um ato de violência. O art. 245, inserido no Título VII que trata dos crimes e das infrações administrativas, impõe ao “médico, professor ou responsável por estabelecimento de atenção à saúde e de ensino fundamental, pré-escola ou creche”, a responsabilidade “de comunicar à autoridade competente os casos de que tenha conhecimento, envolvendo suspeita ou confirmação de maus-tratos contra criança ou adolescente” com pena de “multa de três a vinte salários de referência, aplicando-se o dobro em caso de reincidência”.

Deste modo, o Projeto de Lei, ora em análise, busca cumprir com o objetivo de proteger a criança e adolescente da violência em seu lar, impondo, como forma de inibir o agressor, a comunicação imediata do síndico e/ou administradores ao Delegado de Polícia e aos órgãos de segurança pública especializados, punindo

a omissão com advertência e multa.

Da mesma forma, também o idoso mereceu atenção na Carta Magna, em seu Art. 230 e na Lei nº 10.741 de 2003 - Estatuto do Idoso, estabelece em seu art. 3º que “é obrigação da família, da comunidade, da sociedade e do Poder Público assegurar ao idoso, com absoluta prioridade, a efetivação do direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, à cultura, ao esporte, ao lazer, ao trabalho, à cidadania, à liberdade, à dignidade, ao respeito e à convivência familiar e comunitária”.

Por fim, no que tange às medidas de proteção à mulher, a Lei Maria da Penha - Lei nº 11.340 de 2006, assegura às mulheres em seu art. 3º “as condições para o exercício efetivo dos direitos à vida, à segurança, à saúde, à alimentação, à educação, à cultura, à moradia, ao acesso à justiça, ao esporte, ao lazer, ao trabalho, à cidadania, à liberdade, à dignidade, ao respeito e à convivência familiar e comunitária. Estabelece no § 2º que “cabe à família, à sociedade e ao poder público criar as condições necessárias para o efetivo exercício” desses direitos.

Da análise dos dados apresentados, depreende-se que um expressivo percentual de atos de violência contra crianças e adolescentes, contra os idosos e contra a mulher podem ser percebidos para além das paredes do domicílio e que, portanto, podem ser notificados às autoridades públicas por qualquer pessoa que tome conhecimento. Percebe-se que a legislação sobre maus-tratos no Brasil tem adotado como parâmetro o modelo americano no que diz respeito à obrigatoriedade de notificar às autoridades públicas estabelecida para profissionais que têm o preparo específico para o cuidado da saúde e da educação e à punição para o profissional que não notifica.

Sobre a presente proposição, não obstante seu caráter reconhecidamente meritório, o caminho proposto no PL nº 3.179/2019 acrescenta novas obrigações ao síndico em dispositivo destinado a definir o que é defeso aos condôminos, art. 10 e não no § 1º do art. 22, que delimita as atribuições do síndico. Adicionalmente, esbarra na caracterização jurídica da figura do síndico, consignada no § 4º do art. 22, que delimita a função à pessoa física ou jurídica, moradora ou estranha ao condomínio, o que torna difícil o alcance do objetivo da proposta.

Além disso, diante da ausência de um preparo e formação específica dos síndicos para lidar com casos de violência, o ambiente condominial acabaria por se tornar um campo de denunciamento explícito.

Assim sendo, corroborando com a indicação do próprio arcabouço legal em estudo, entendo que a prevenção e o combate à violência é um dever de **TODOS** e o melhor caminho é estimular a participação de **TODOS** os condôminos em um **cerco coletivo de vigilância permanente com vistas à notificação** dos casos e indícios de violência doméstica **às autoridades públicas**, sem o temor de eventuais retaliações no ambiente condominial. Nesse caminho, o instituto da **denúncia anônima** se mostra o mais adequado, conforme propõe o PL nº 3.579/2019, apensado ao principal, ora em análise.

O Poder Judiciário brasileiro já coleciona importante jurisprudência, com julgados que ensejaram a prisão de criminosos por meio de processos em que o instituto da denúncia anônima deflagrou investigações preliminares confirmatórias em temas que variam de corrupção na gestão pública ao crime de feminicídio.

Cabe salientar que já existem sanções onerosas previstas na “Lei dos Condomínios” - Lei nº 4.591,

de 16 de dezembro de 1964, que podem ser estendidas para casos em que sejam comprovados atos de violência ou discriminação ocorridos no âmbito dos condomínios.

Por sua vez, já vem sendo combatidos os atos discriminatórios descritos na Lei nº 7.716/1989 em virtude de raça, cor, etnia, religião ou procedência nacional, em especial no Estado de São Paulo, onde já é obrigatória a fixação de placa com alertas sobre a prática dos referidos crimes, bem como sua respectiva sanção, nos elevadores dos condomínios comerciais e residenciais. Propõe-se desta forma, que esta prática seja estendida a todo o território nacional no que concerne à prática dos crimes de violência contra criança e adolescente, idoso ou mulher.

Assim, propõe-se que as medidas propostas acima sejam inseridas nos artigos 19º a 21º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias, que versam sobre uso e fruição das unidades autônomas e respectivas áreas comuns, normas de boa vizinhança, dano ou incômodo aos demais condôminos, violação de deveres, multas e sanções, bem como sobre a competência de iniciativa do síndico ou, na sua omissão, de qualquer condômino sobre processos e sanções.

Pelo exposto, votamos pela APROVAÇÃO do PL nº 3.179/2019 e do PL nº 3579/2019, apensado, na forma do Substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em 24 de outubro de 2019.

**Dep. Francisco Jr**  
**Relator**

**SUBSTITUTIVO AO PL Nº 3.179, de 2019**  
**(Apensado o PL nº 3.579, DE 2019)**

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para propor medidas que inibam a violência contra criança e adolescente, idoso e mulher e atos de preconceito cor, etnia, religião ou procedência nacional, nos condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias.

**O CONGRESSO NACIONAL** decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para propor medidas que inibam a violência contra a criança, o adolescente, o idoso ou contra a mulher e a discriminação de raça, cor, etnia, religião ou procedência nacional, bem como, determina a obrigatoriedade de fixação de placa nas áreas comuns dos condomínios residenciais contendo recomendações acerca de tais práticas, estimulando a notificação às autoridades públicas, e estabelece as sanções correspondentes.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 19.....

§1º O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá pagar multa nos termos do Art. 21.

§2º Poderá incorrer na mesma sanção, o condômino ou possuidor que praticar atos de violência contra a criança, o adolescente, o idoso ou contra a mulher, nos termos das Leis nºs 8.069/1990, 10.741/2003 e 11.340/2006, ou atos de discriminação em virtude de raça, cor, etnia, religião ou procedência nacional, nos termos da Lei nº 7.716/1989, devidamente comprovados, nas áreas comuns do condomínio.

§3º Nos condomínios residenciais, verticais ou horizontais, deverão ser fixadas nas áreas comuns, preferencialmente nos elevadores, quando houver, placas alusivas às práticas de violência e discriminação mencionadas no §2º bem como às sanções mencionadas no §1º, recomendando a notificação às autoridades públicas competentes por quem testemunhar, ainda que perpetradas no interior das unidades autônomas, por meio dos números de telefones de disque-denúncia usuais da respectiva unidade federativa, de preferência sob anonimato.

.....

Art. 21. A violação de quaisquer dos deveres ou vedações estipulados nesta Lei e na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber. (NR)

Parágrafo único .....

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 24 de outubro de 2019.

**Deputado Francisco Jr.  
Relator**

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 3.179/2019, e do PL 3579/2019, apensado, com substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Francisco Jr..

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

José Nelto - Vice-Presidente, Adriano do Baldy, Flaviano Melo, Francisco Jr., José Ricardo, José Nunes, Joseildo Ramos, Marcelo Nilo, Miguel Haddad, Norma Ayub, Toninho Wandscheer, Eduardo Braide, Gustavo Fruet, Luizão Goulart, Paula Belmonte, Roman, Valdevan Noventa e Zé Carlos.

Sala da Comissão, em 11 de dezembro de 2019.

**Deputado PR. MARCO FELICIANO  
Presidente**

### **SUBSTITUTIVO ADOTADO AO PROJETO DE LEI Nº Nº 3.179, de 2019 (Apensado o PL nº 3.579, DE 2019)**

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para propor medidas que inibam a violência contra criança e adolescente, idoso e mulher e atos de preconceito cor, etnia, religião ou procedência nacional, nos condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para propor medidas que inibam a violência contra a criança, o adolescente, o idoso ou contra a mulher e a discriminação de raça, cor, etnia, religião ou procedência nacional, bem como, determina a obrigatoriedade de fixação de placa nas áreas comuns dos condomínios residenciais contendo recomendações acerca de tais práticas, estimulando a notificação às autoridades públicas, e estabelece as sanções correspondentes.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 19.....

§1º O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá pagar multa nos termos do Art. 21.

§2º Poderá incorrer na mesma sanção, o condômino ou possuidor que praticar atos de violência contra a criança, o adolescente, o idoso ou contra a mulher, nos termos das Leis nºs 8.069/1990, 10.741/2003 e 11.340/2006, ou atos de discriminação em virtude de raça, cor, etnia, religião ou procedência nacional, nos termos da Lei nº 7.716/1989, devidamente comprovados, nas áreas comuns do condomínio.

§3º Nos condomínios residenciais, verticais ou horizontais, deverão ser fixadas nas áreas comuns, preferencialmente nos elevadores, quando houver, placas alusivas às práticas de violência e discriminação mencionadas no §2º bem como às sanções mencionados no §1º, recomendando a notificação às autoridades públicas competentes por quem testemunhar, ainda que perpetradas no interior das unidades autônomas, por meio dos números de telefones de disque-denúncia usuais da respectiva unidade federativa, de preferência sob anonimato.

.....

Art. 21. A violação de quaisquer dos deveres ou vedações estipulados nesta Lei e na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber. (NR)

Parágrafo único .....

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 11 de dezembro de 2019.

Deputado Pr. Marco Feliciano  
Presidente