

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 4.678, DE 1998 APENSO O PL 6.279, DE 2002

“Modifica a redação do § 4º, do art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Autor: Deputado AGNELO QUEIROZ

Relator: Deputado Fernando Coruja

I - RELATÓRIO

Com o presente Projeto de Lei, de autoria do ilustre Deputado Agnelo Queiroz, objetiva-se permitir que o locatário possa votar nas decisões da Assembléia, desde que seja de sua responsabilidade o pagamento de condomínio.

Argumenta o autor com o fato de que o locatário é a pessoa que vivencia os problemas diários do condomínio e que, portanto, está mais apto a formular decisões que a este último disserem respeito.

Aberto o prazo não foram apresentadas emendas.

Apensado, por despacho da Presidência de 2 de abril de 2002, encontra-se o Projeto de Lei n.º 6.279, de 2002, com o mesmo fim da proposição principal.

A esta Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, de acordo com o Regimento Interno (art.24, II), compete analisar as Proposições

sob os aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito, sendo esta competência conclusiva.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Numa análise primeira, nenhum impedimento ocorre no aspecto de constitucionalidade, estando respeitados os mandamentos dos arts. 22, I e 61 da Constituição Federal que normatizam aspectos de competência para legislar e para iniciar o processo legislativo, respectivamente. Não ofende a proposição principal os Princípios Gerais de Direito, estando redigida em conformidade com as boas normas de técnica legislativa, salvo no que concerne à omissão das iniciais NR entre parêntesis, em atendimento ao disposto na Lei Complementar n.º 95, de 26 de fevereiro de 1998 e à inexistência, no artigo 1º, dos fins a que se destina a lei.

O Projeto de Lei n.º 6.279, de 2002, embora respeite os princípios de constitucionalidade e de juridicidade, peca em relação à Lei Complementar n.º 95, de 26 de fevereiro de 1998 nos mesmos aspectos acima elencados, além de trazer cláusula revogatória genérica em seu art. 3º.

No mérito, podemos afirmar que já existe hipótese de o inquilino votar nas Assembléias no lugar do proprietário, no caso do não comparecimento deste último. Assim é que dispõe o atual art. 24, § 4º da Lei 4.591/64:

"Art. 24.

§ 4º Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça. (Redação dada pela Lei nº 9.267, de 25.3.1996)."

Como é fácil de notar, por esta redação, o locatário somente votará caso o condômino-locador não compareça à assembléia.

A ampliação da faculdade, como pretendem os Projetos, é de toda a oportunidade: o inquilino é quem de perto acompanha e procura soluções para os problemas que surgem no dia a dia. Justo, pois, atribuir-lhe poder decisório nas assembléias, mormente quando ele é o responsável pelo pagamento das despesas condominiais ordinárias.

A teor do art. 22 da Lei 8.245/91 as despesas extraordinárias são encargos do locador:

“Art. 22. O locador é obrigado a:

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.”

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;*
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;*
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;*
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;*
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;*
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;*
- g) constituição de fundo de reserva. “*

Com a aprovação do Projeto Principal, não se retiraria dele, locador, o poder de decidir nas assembléias que disserem respeito a essas despesas, uma vez que a Proposição estabelece condição para que o locatário possa votar nas assembléias: *“desde que seja de sua responsabilidade o pagamento das despesas de condomínio”*.

Convém ressaltar, todavia, o que dispõe o art. 22, alínea “g” da Lei 8.245, como retrocitado. Melhor seria, portanto, manter a atual redação atacada pelos projetos, retirando-se tão-somente a sua parte final (caso o *condômino-locador a ela não compareça*).

A redação proposta pelo Projeto de Lei n.º 6.279, de 2002, é muito prolixa e ressumbra à redundância, motivo pelo qual achamos deva ser modificada.

Em face do exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, com as ressalvas retrocitadas, dos Projetos de Lei nº 4.678, de 1998, e 6.279, de 2002 e, no mérito, por sua aprovação na forma de Substitutivo que adiante apresentamos.

Sala da Comissão, em de de 2002.

Deputado Fernando Coruja
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.678, DE 1998 (APENSO O PL 6.279, DE 2002)

“Modifica a redação do § 4º, do art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei faculta ao locatário votar nas assembleias condominiais ordinárias.

Art. 2º O § 4º, do art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 24.

§ 4º O locatário poderá votar nas decisões da Assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio.
(NR)

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

Sala da Comissão, em de de 2002 .

Deputado Fernando Coruja
Relator