



# CÂMARA DOS DEPUTADOS

APENSADOS


AUTOR:  
(DO SR. ALBERTO MOURÃO)

Nº DE ORIGEM:

EMENTA:  
Dispõe sobre os parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio.

DESPACHO:  
04/08/2000 - (ÀS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ART. 54) - ART. 24, II)

ENCAMINHAMENTO INICIAL:  
AO ARQUIVO, EM 15/09/00

PROJETO DE LEI Nº 3.409 DE 2000

REGIME DE TRAMITAÇÃO ORDINÁRIA	
COMISSÃO	DATA/ENTRADA
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /

PRAZO DE EMENDAS		
COMISSÃO	INÍCIO	TÉRMINO
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /

**DISTRIBUIÇÃO / REDISTRIBUIÇÃO / VISTA**

A(o) Sr(a). Deputado(a): \_\_\_\_\_ Presidente: \_\_\_\_\_  
 Comissão de: \_\_\_\_\_ Em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

A(o) Sr(a). Deputado(a): \_\_\_\_\_ Presidente: \_\_\_\_\_  
 Comissão de: \_\_\_\_\_ Em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

A(o) Sr(a). Deputado(a): \_\_\_\_\_ Presidente: \_\_\_\_\_  
 Comissão de: \_\_\_\_\_ Em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

A(o) Sr(a). Deputado(a): \_\_\_\_\_ Presidente: \_\_\_\_\_  
 Comissão de: \_\_\_\_\_ Em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

A(o) Sr(a). Deputado(a): \_\_\_\_\_ Presidente: \_\_\_\_\_  
 Comissão de: \_\_\_\_\_ Em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

A(o) Sr(a). Deputado(a): \_\_\_\_\_ Presidente: \_\_\_\_\_  
 Comissão de: \_\_\_\_\_ Em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

A(o) Sr(a). Deputado(a): \_\_\_\_\_ Presidente: \_\_\_\_\_  
 Comissão de: \_\_\_\_\_ Em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

A(o) Sr(a). Deputado(a): \_\_\_\_\_ Presidente: \_\_\_\_\_  
 Comissão de: \_\_\_\_\_ Em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

A(o) Sr(a). Deputado(a): \_\_\_\_\_ Presidente: \_\_\_\_\_  
 Comissão de: \_\_\_\_\_ Em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

A(o) Sr(a). Deputado(a): \_\_\_\_\_ Presidente: \_\_\_\_\_  
 Comissão de: \_\_\_\_\_ Em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

## CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.409, DE 2000  
(DO SR. ALBERTO MOURÃO)



Dispõe sobre os parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio.

(ÀS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ART. 54) - ART. 24, II)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", disciplinando os parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 8º-A:

"Art. 8º-A. Sem prejuízo de maiores exigências estabelecidas por legislação estadual ou municipal, os parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio, nos termos do art. 8º, devem atender aos seguintes requisitos: (AC)

"I – localizar-se em zona na qual a legislação urbanística municipal admita essa modalidade de parcelamento; (AC)

"II – apresentar: (AC)

"a) áreas destinadas a infra-estrutura básica, equipamento comunitário, espaço livre e demais partes comuns proporcionais à densidade de ocupação prevista para o empreendimento, respeitado o limite mínimo de trinta e cinco por cento da área total do terreno; (AC)

"b) unidades autônomas com área e dimensões mínimas previstas em legislação urbanística municipal; (AC)

"c) acessos articulados com as vias de circulação adjacentes oficiais existentes ou projetadas. (AC)

"§ 1º O percentual referido na alínea "a" do inciso II do *caput* pode ser reduzido, a critério dos órgãos



licenciadores competentes, se existirem nas adjacências do condomínio infra-estrutura básica, equipamento comunitário ou espaço livre de uso público ou comum instalados que, comprovadamente, tenham capacidade de absorver a demanda gerada pelo empreendimento. (AC)

"§ 2º Além do disposto na alínea "a" do inciso II do *caput*, o Poder Público competente pode exigir, para cada parcelamento, a reserva de faixa *non aedificandi* necessária à implantação e manutenção de equipamento urbano. (AC)

"§ 3º A demarcação das unidades autônomas e a implantação das vias de circulação, sistema de drenagem de águas pluviais, calçamento e meio-fio nos parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio é responsabilidade do empreendedor. (AC)

"§ 4º A manutenção, limpeza e segurança das partes comuns nos parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio é responsabilidade do condomínio. (AC)"

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

### JUSTIFICAÇÃO

Os parcelamentos do solo urbano realizados na forma de condomínio, chamados por muitos de condomínios horizontais, são hoje uma constante em grande parte das cidades brasileiras. O desejo de maior segurança e privacidade gera uma demanda crescente por empreendimentos habitacionais desse tipo.

Ocorre que essa modalidade de ocupação do solo urbano apresenta-se praticamente sem suporte de lei em nível federal. A única referência existente é o art. 8º da Lei 4.591/64, com conteúdo insuficiente para disciplinar a matéria. Os municípios têm legislado sobre o tema sem uma norma geral clara que lhes dê suporte.

Diante disso, propomos um aperfeiçoamento na referida lei, com a finalidade de acrescentar diretrizes básicas sobre os parcelamentos do solo urbano em condomínio. Propomos requisitos em termos de localização, implantação de infra-estrutura e outros aspectos, de forma a garantir qualidade de vida para os compradores de unidades autônomas e respeito aos padrões de desenvolvimento urbano.

Cabe dizer que o conteúdo aqui proposto coaduna-se perfeitamente com a previsão da Constituição Federal de que cabe à União



CÂMARA DOS DEPUTADOS



instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano (art. 21, XX, da CF) e legislar sobre normas gerais em direito urbanístico (art. 24, I, da CF).

Diante da importância do tema, contamos com o pleno apoio de nossos ilustres Pares no aperfeiçoamento e na aprovação da presente proposta.

Sala das Sessões, em 02 de Agosto de 2000

  
Deputado **Alberto Mourão**

382300.999

Caixa: 143

Lote: 80  
PL N° 3409/2000

4

PLENÁRIO - RECEBIDO  
Em 02/08/00 às 15:18  
Nome Deduo  
Ponto 3296



**CONSTITUIÇÃO**  
**DA**  
**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**1988**

TÍTULO III  
DA ORGANIZAÇÃO DO ESTADO

CAPÍTULO II  
DA UNIÃO

Art. 21. Compete à União:

I - manter relações com Estados estrangeiros e participar de organizações internacionais;

XX - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

XXI - estabelecer princípios e diretrizes para o sistema nacional de viação;

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;

II - orçamento;



## LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM  
EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES  
IMOBILIÁRIAS.

### TÍTULO I DO CONDOMÍNIO

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

### CAPÍTULO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de Condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação, em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.



§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
- i) o quorum para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o quorum para as alterações de convenção;
- m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8, a Convenção de Condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas.

*\* § 4º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

.....

.....



Câmara dos Deputados

Brasília, 07 de novembro de 2002

Senhor Presidente,

Por ocasião das discussões acerca da atualização da Lei nº 6.766/79), de Parcelamento do Solo Urbano, em tramitação nesta Casa, foi solicitada a apensação ao PL nº 3.057/2000 de alguns projetos de lei supostamente atinentes ao assunto. Entre eles, destaca-se o PL nº 3.409/2000, do Sr. Alberto Mourão, que dispõe sobre os parcelamentos do solo urbano na forma de condomínio, apensado àquele em 29/02/02.

Apesar de se tratar, em tese, do mesmo tema geral, o citado PL é específico para a forma de condomínios horizontais, não estando, pois, afeto àquelas discussões de caráter genérico. Insere-se, sim, no âmbito da legislação atinente aos condomínios, mais especificamente a Lei nº 4.591/64, que o PL em foco pretende aperfeiçoar.

Pelo exposto, solicito a V. Exa. a desapensação do PL nº 3.409/2000, para que possa ter sua tramitação normal retomada nesta Casa.

Atenciosamente,

  
Deputado **RUBENS FURLAN**

A Sua Excelência o Senhor  
Deputado **AÉCIO NEVES**  
Presidente da Câmara dos Deputados





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Ref. Req. Dep. Rubens Furlan

Defiro. Desapense-se o PL nº 3409/00 do PL nº 3057/00, voltando o primeiro à tramitação anterior. Oficie-se e, após, publique-se.

Em 17 / 12 / 02

  
AÉCIO NEVES  
Presidente



Documento : 12623 - 1