



C0049311E

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 7.594, DE 2014 **(Do Sr. Aureo)**

Estabelece regra sobre voto por procuração em assembleias gerais de condomínios.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-2925/1997.

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões - Art. 24 II.

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei estabelece regras sobre voto por procuração em assembleias condominiais.

Art. 2º O Art. 1335 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, passa a vigorar acrescido de parágrafo único com a seguinte redação:

“Art. 1335.....

Parágrafo único. O condômino que não puder comparecer às assembleias condominiais pode dar procuração a outro, mas só se admitirá um voto por procuração por mandatário (NR). “

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

JUSTIFICAÇÃO

Os condomínios edilícios são regidos pela lei de condomínios, de 4591/1964, e pelas disposições do Código Civil. Dentre os direitos dos condôminos está o de votar e ser votado, se quitadas suas obrigações condominiais.

Embora a lei seja silente, se admite nas assembleias comumente o voto por procuração. Muitas vezes apenas um condômino coleciona dezenas de procurações e vota nas assembleias com um peso de opinião que prejudica a própria finalidade das assembleias condominiais: discutir em grupo o que se realizará com a propriedade e as despesas comuns.

Não cremos que essa prática seja benéfica para que haja respeito à função social da propriedade e para a pacificação de conflitos de vizinhança. Muitas vezes é essencial para a composição correta desses conflitos que eles sejam discutidos pessoalmente pelos interessados nos local próprio, que é justamente a assembleia.

O número excessivo de votos por procuração tem transformado o que deveria ser um exercício democrático de composição de conflitos em uma pantomima de votos de cabresto.

Para que essa prática perniciosa deixe de existir, propomos o presente Projeto de Lei, que acrescenta ao Art. 1.335 do Código Civil um parágrafo único que limita a apenas um voto a procuração por condômino. cremos que essa vedação de receber múltiplos mandatos acabará com essa prática prejudicial e contribuirá para uma melhor composição da vida nos edifícios.

Por todo o exposto, requeremos aos Nobres Pares que aprovem esta proposição.

Sala das Sessões, em 21 de maio de 2014.

Deputado AUREO

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
--

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS

.....

TÍTULO III
DA PROPRIEDADE

.....

CAPÍTULO VII
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Seção I
Disposições Gerais

.....

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; ([Inciso com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

.....

.....

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DO CONDOMÍNIO

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965](#))

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965](#))

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965](#))

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO