



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº _____, de 2015 (Do Sr. Goulart)

Dispõe sobre os condomínios verticais e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

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

Art. 2º Para os fins desta lei, entende-se como condomínio vertical, aquele que é composto por unidades autônomas separadas por paredes, tais como casas construídas em um mesmo terreno, e por condomínio horizontal, aquele que é formado por unidades autônomas separadas por soalhos ou tetos, tais como os apartamentos.

Art. 3º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

Art. 4º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 5º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas construções ou conjuntos de construções 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.

Art. 6º A alienação ou transferência de direitos de uma unidade dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio.

Art. 7º Regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 8º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Art. 9º Quando, em terreno onde não houver construção, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma construção, observar-se-á também o seguinte:

I - em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela construção 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;

II - em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela construção, 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;

III - 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;

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

Art. 10. Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da construção ou do conjunto de construções.

§ 1º 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, 2/3 (dois terços) das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 2º 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 quórum para os diversos tipos de votações;



CÂMARA DOS DEPUTADOS

j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;

k) a forma e o quórum para as alterações de convenção;

l) a forma e o quórum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

Art. 11. É proibido a qualquer condômino alterar a forma externa da fachada, bem como decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades diversas das empregadas no conjunto do condomínio.

§ 1º É também proibido destinar a unidade para utilização diversa da finalidade previamente destinada por convenção ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos.

§ 2º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, tomar as providências cabíveis se o transgressor não cumprir com o estabelecido.

Art. 12. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será responsável individualmente, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

Art. 13. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Caberá ao síndico ou à empresa administradora de condomínios a arrecadação das contribuições competindo-lhes promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito à cobrança de juros e multa sobre o débito, que será atualizado com a aplicação dos índices de correção monetária estipulados pela legislação em vigor.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da construção ou conjunto de construções, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia-geral.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Art. 14. Proceder-se-á o seguro da construção ou do conjunto de construções, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de cento e vinte dias, contados da data da concessão do "habite-se".

Art. 15. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembleia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quórum mínimo de votos que representem metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembleia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quórum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2º Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da construção, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

§ 3º Em caso de condenação do condomínio pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, pelo voto dos condôminos que representem mais de dois terços das quotas ideais do respectivo terreno, poderá ser decidida a sua demolição e reconstrução.

§ 4º Os condôminos que representem, pelo menos 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade.

Art. 16. Em caso de desapropriação parcial de uma construção ou de um conjunto de construções, serão indenizados os proprietários das unidades expropriadas, ingressando no condomínio a entidade expropriante, que se sujeitará às disposições desta Lei, do Código Civil, da Convenção do condomínio e do Regulamento Interno.

Art. 17. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados às normas de boa vizinhança, podendo usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, quando couber.

Art. 18. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:



CÂMARA DOS DEPUTADOS

a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da construção ou do conjunto de construções, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis a Convenção e o Regimento Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia;

f) prestar contas à assembleia dos condôminos.

g) manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos.

§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembleia, convocada pelo interessado.

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos, presentes, em assembleia-geral especialmente convocada.

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Art. 19. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da construção ou conjunto de construções, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º As decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo quórum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

§ 3º Poderá haver assembleias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Art. 20. Sem prejuízo dos termos desta lei, o que não estiver definido de modo expreso, regular-se-á pelo disposto no Código Civil Brasileiro, no que lhe for aplicável.

Art. 21. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

O Código Civil de 1916 regulamentava apenas a propriedade vertical, nas normas inerentes ao direito de vizinhança, as chamadas casas de “meia parede” ou “geminadas”, onde verticais eram os planos divisórios (paredes).

Quanto à propriedade horizontal, constituída sob o regime condominial de prédios de vários andares, separados por planos (lajes) horizontais, sua regulamentação inicial ocorreu com o Decreto nº 5.481/28 (alterado pelo Decreto nº 5.234/43 e pela Lei nº 285/48), consolidando-se por meio da Lei nº 4.591/64, que revogou os Decretos mencionados.

Como o Código Civil atual, na parte sobre condomínios edifícios (arts. 1331 – 1358), não há distinção entre casas e apartamentos, há também grande divergência no mercado imobiliário e até mesmo no Judiciário, quanto à conceituação adequada de condomínios edifícios horizontais e verticais, pois leva-se em conta, equivocadamente, uma interpretação literal.

A regra mais correta, segundo doutrinadores e especialistas, é a observação do tipo de elemento (plano) que separa as unidades dentro de um condomínio, ou seja, se a parede que separa as unidades dentro dele for horizontal, será caracterizado condomínio horizontal (nas edificações com apartamentos, o plano/teto de uma unidade é o piso da outra), já no caso de várias casas construídas em um mesmo terreno forma-se um condomínio vertical, eis que o plano de separação entre uma unidade e outra (parede, muro ou cerca viva), é vertical.

O formato geométrico da construção não tem o mesmo significado jurídico para identificar o tipo de obra, ou seja, a acepção das palavras horizontal e vertical



CÂMARA DOS DEPUTADOS

para o Direito, no caso dos condomínios edilícios, é distinta da utilizada no sentido literal da palavra, daí o equívoco de que vertical significa prédio e horizontal significa casa.

Em todo país, inúmeras decisões judiciais acabam por adotar uma interpretação “literal”, incorrendo em equívocos, e com o objetivo de resolver tal questão e estabelecer regras semelhantes as já aplicadas para os condomínios edilícios, é que essa proposição está sendo apresentada.

Desta forma, diante do exposto, constatada a enorme relevância da proposta, é que contamos com o apoio dos nobres pares desta Casa para a aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em de abril de 2015.

**Deputado GOULART
PSD/SP**