

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **PROJETO DE LEI Nº 5.645, DE 2016**

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

**Autor:** Deputado MIGUEL HADDAD

**Relator:** Deputado JULIO LOPES

**Relator Substituto:** Deputado JOÃO PAULO PAPA

Adoto, na íntegra o Relatório e Parecer do Relator

### **“I – RELATÓRIO**

Distribuído à análise desta Comissão de Desenvolvimento Urbano, o PL nº 5.645, de 2016, altera o § 2º do art. 10 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que regula o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para dispor sobre o quórum de aprovação de obra modificadora de fachada em unidade autônoma de condomínio. O PL prevê dois quóruns de aprovação de reforma, conforme diga respeito a casas térreas ou assobradadas, quórum de cinquenta por cento mais um dos condôminos, ou a edifícios de dois ou mais pavimentos, quórum de três quartos dos condôminos.

Na justificção, o Deputado Miguel Haddad argumenta que a imposição de unanimidade de votos favoráveis, inviabiliza, na prática, a reforma pretendida.

Tramitando em rito ordinário, o PL foi distribuído à apreciação conclusiva deste Órgão Técnico e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, à qual caberá parecer terminativo em relação à constitucionalidade ou juridicidade da matéria.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto.

É o relatório.

## II – VOTO DO RELATOR

A modificação tem por objeto o § 2º do art. 10 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a qual “*dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias*”.

O dispositivo vigente assim determina:

*“Art. 10. É defeso a qualquer condômino:*

.....  
 § 2º *O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.”*

No entanto, o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) proíbe alterações nas fachadas, relacionadas à forma, cor, partes e esquadrias externas, conforme o inciso III do art. 1.336, a seguir transcrito:

*“Art. 1.336. São deveres do condômino:*

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

.....”

Draconianas, ambas as normas não facilitam modificações nas fachadas das edificações situadas em condomínios. A primeira, exige a anuência de todos os condôminos, que na prática equivale à proibição expressa no Código Civil, tendo em vista a enorme dificuldade de se realizar assembleias com a presença do conjunto de moradores.

É oportuna, portanto, a proposição em tela, cujo objetivo é flexibilizar a legislação e manter um controle aceitável dos novos procedimentos, com vistas à garantia de intervenções nas fachadas dos imóveis. Não obstante minha concordância com a matéria, proponho permitir que os proprietários possam realizar as reformas mediante a aprovação de três quartos dos condôminos, quórum a ser alcançado tanto para unidades térreas ou assobradadas, como para unidades situadas em edifícios de dois ou mais pavimentos. Ao ser exigido para certificar a mudança pretendida, o quórum qualificado certamente vai inibir os aventureiros e dar suporte aos prudentes.

Desse modo, votamos pela APROVAÇÃO do PL nº 5.645, de 2016, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em            de            de 2016.

Deputado JULIO LOPES  
Relator

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 5.645, DE 2016

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que trata do condomínio em edificações e das incorporações imobiliárias, e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, para dispor sobre modificações nas fachadas de edificações condominiais.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que trata do condomínio em edificações e das incorporações imobiliárias, e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, para dispor sobre o quórum exigido em modificações nas fachadas de edificações situadas em condomínios.

Art. 2º O § 2º do art. 10 da Lei nº 4.591, de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 10.

.....

.....  
§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência de  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos condôminos.” (NR)

Art. 3º Revoga-se o inciso III do Art. 1.336 da lei nº 10.406, de 2002 do Código Civil.

Art. 4º Acrescente-se parágrafo único ao Art. 1.351, com a seguinte redação:

Art. 1.351.....

Parágrafo único. O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer a obra que modifique sua fachada desde que obtenha a aquiescência de  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos condôminos em assembleia convocada com item específico na ordem no dia para apreciar a matéria, sendo o seu custo suportado pelo interessado.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em            de            de 2016.

Deputado JULIO LOPES  
Relator”

Sala da Comissão, em            de            de 2016.

Deputado JOÃO PAULO PAPA  
Relator Substituto