

# COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

## 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 BETINHO GOMES

### I - RELATÓRIO

O projeto de lei em epígrafe, de autoria do Deputado MIGUEL HADDAD, intenta alterar a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias para dispor sobre o quórum para a realização de obra que modifique a fachada em unidade autônoma de condomínio. A proposição 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; e quórum de três quartos dos condôminos.

Em sua justificção, o autor afirma que a unanimidade de *quórum* prevista na letra atual do § 2º do art. 10 da Lei dos Condomínios, editada em 1964, que convive com as regras do Código Civil, de 2002, "(...) torna inviável, na prática, a reforma da fachada de unidade autônoma, principalmente nos condomínios em que as unidades autônomas se constituem em casas térreas ou assobradadas. Com efeito, nestes, os proprietários não conseguem reformar as fachadas das suas casas, seja para uso próprio, seja para revenda".

O Substitutivo aprovado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano altera para três quartos dos condôminos o quórum a ser alcançado tanto para unidades térreas ou assobradadas, como para unidades situadas em edifícios de dois ou mais pavimentos. O substitutivo revoga ainda o inciso III do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 2002 (Código Civil) e inclui um parágrafo único ao art. 1.351 do mesmo diploma legal, com o seguinte teor:

“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”.

No prazo regimental, não foram oferecidas emendas ao projeto nesta CCJC.

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

Em conformidade com o disposto no art. 32, IV, “a”, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD), cumpre a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania pronunciar-se acerca da constitucionalidade, da juridicidade e da técnica legislativa das proposições sujeitas à apreciação da Câmara ou de suas Comissões.

Quanto à **constitucionalidade formal**, consideramos os aspectos relacionados à competência legislativa, à legitimidade da iniciativa parlamentar e ao meio adequado para veiculação da matéria.

As proposições em questão têm como objeto tema concernente ao direito civil, matéria de competência legislativa privativa da União (art. 22, I,

da CF/88). É legítima a iniciativa parlamentar (art. 61, *caput*, da CF/88), haja vista não incidir, na espécie, reserva de iniciativa. Por fim, revela-se adequada a veiculação da matéria por meio de lei ordinária federal, visto tratar-se da alteração de leis ordinárias em vigor e não haver exigência constitucional de lei complementar ou outro veículo normativo para a disciplina do assunto.

Verificado o atendimento aos requisitos constitucionais formais, parecem igualmente inatingidos pelas proposições quaisquer dispositivos constitucionais, não havendo **vícios materiais de inconstitucionalidade** a apontar.

Por outro lado, as proposições são dotadas de **juridicidade**, uma vez que inovam no ordenamento jurídico, possuem o atributo da generalidade e respeitam os princípios gerais do direito.

Por fim, as proposições apresentam **boa técnica legislativa**, nos moldes do que recomenda a Lei Complementar n.º 95, de 26 de fevereiro de 1998, alterada pela Lei Complementar n.º 107, de 26 de abril de 2001.

Feitas essas considerações, **votamos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 5.645, de 2016, e do Substitutivo aprovado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano.**

Sala da Comissão, em 06 de fevereiro de 2018.

Deputado BETINHO GOMES  
Relator