



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.645-B, DE 2016 **(Do Sr. Miguel Haddad)**

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação, com substitutivo (relator: DEP. JULIO LOPES e relator substituto: DEP. JOÃO PAULO PAPA); e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa deste e do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano (relator: DEP. BETINHO GOMES).

DESPACHO:
ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer dos relatores
- Substitutivo oferecido pelos relatores
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

III - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre o quórum para a realização de obra que modifique a fachada em unidade autônoma de condomínio.

Art. 2º O § 2º do art. 10 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro 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:

I - em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, a aquiescência de 50% (cinquenta por cento) mais um dos condôminos;

II - em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, a aquiescência de 3/4 (três quartos) dos condôminos (NR).”

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

JUSTIFICAÇÃO

Com a apresentação deste projeto de lei, procuramos corrigir uma distorção existente na legislação que rege os condomínios edilícios.

Ocorre que, de acordo com a letra atual do § 2º do art. 10 da lei dos condomínios de 1964, que convive com as regras do Código Civil de 2002, o proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

Essa unanimidade 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.

Dessa forma, mostra-se equilibrado e de bom senso que o quórum seja diferenciado para estas hipóteses, passando a ser de um terço dos condôminos.

Naqueles condomínios que se constituem de edifícios de dois ou mais pavimentos, retira-se, igualmente, a exigência da unanimidade, mas se preserva um quórum alto, de três quartos, para a execução de obras que modifiquem a fachada.

A nova dicção da lei estará em consonância com a realidade prática da vida condominial, e, também, com a redacção do art. 1.336, inciso III, do Código Civil, pelo qual um dos deveres do condômino é não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas.

São as razões pelas quais contamos com o endosso dos ilustres Pares para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em 21 de junho de 2016.

Deputado Miguel Haddad

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

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

.....

CAPÍTULO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

.....

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

- I - alterar a forma externa da fachada;
- II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;
- IV - embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º 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, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 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. [\(Retificado no DOU de 1/2/1965\)](#)

Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

.....

.....

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:

.....

PARTE ESPECIAL

.....

LIVRO III DO DIREITO DAS COISAS

.....

TÍTULO III DA PROPRIEDADE

.....

CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Seção I Disposições Gerais

.....

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.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

.....

.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

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

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 11 de abril de 2016.

Deputado JOÃO PAULO PAPA
Relator Substituto

III - PARECER DA COMISSÃO

Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, com substitutivo, o Projeto de Lei nº 5.645/2016, nos termos do parecer do Relator Substituto, Dep. João Paulo Papa, que acolheu na íntegra o parecer do Relator, Dep. Julio Lopes.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Givaldo Vieira - Presidente, Caetano - Vice-Presidente, Alex Manente, João Paulo Papa, Leopoldo Meyer, Marcos Abrão, Miguel Haddad, Tenente Lúcio, Angelim, Delegado Edson Moreira, Hildo Rocha, Marcelo Delaroli, Mauro Mariani e Rôney Nemer.

Sala da Comissão, em 11 de abril de 2017.

Deputado GIVALDO VIEIRA
Presidente

**SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO
URBANO 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 11 de abril de 2017.

Deputado **Givaldo Vieira**
Presidente

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

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

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião extraordinária realizada hoje, opinou pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa do Projeto de Lei nº 5.645/2016 e do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Betinho Gomes.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Daniel Vilela - Presidente, Hildo Rocha - Vice-Presidente, Alceu Moreira, Antonio Bulhões, Arnaldo Faria de Sá, Betinho Gomes, Chico Alencar, Clarissa Garotinho, Covatti Filho, Danilo Forte, Delegado Edson Moreira, Edio Lopes, Evandro Roman, Fábio Sousa, Fábio Trad, Fausto Pinato, Felipe Maia, Félix Mendonça Júnior, Herculano Passos, João Campos, José Mentor, Júlio Delgado, Marcelo Aro, Marcelo Delaroli, Maria do Rosário, Osmar Serraglio, Paulo Abi-Ackel, Paulo Magalhães, Rubens Bueno, Silvio Torres, Subtenente Gonzaga, Thiago Peixoto, Valmir Prascidelli, Wadih Damous, Aliel Machado, Aureo, Capitão Augusto, Celso Maldaner, Celso Russomanno, Domingos Sávio, Gilberto Nascimento, Gonzaga Patriota, Hiran Gonçalves, Lincoln Portela, Luiz Couto, Marcos Rogério, Mauro Lopes, Pastor Eurico, Pauderney Avelino, Reginaldo Lopes, Ricardo Izar, Samuel Moreira, Sandro Alex, Valtenir Pereira e Vicentinho Júnior.

Sala da Comissão, em 11 de dezembro de 2018.

Deputado DANIEL VILELA

Presidente

FIM DO DOCUMENTO