



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.925-A, DE 1997

(Do Sr. Jair Bolsonaro)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", no capítulo referente à Assembléia Geral; tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela inconstitucionalidade, injuridicidade, má técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição deste e do de nº 8611/17, apensado; e pela inconstitucionalidade, injuridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do de nº 7594/14, apensado (relatora: DEP. CAROLINE DE TONI).

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54).

APRECIÇÃO:

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

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 7594/14 e 8611/17

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

- Parecer da relatora
- Parecer da Comissão

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 2.925, DE 1997
(DO SR. JAIR BOLSONARO)



Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", no capítulo referente à Assembléia Geral.

(À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - ART. 24, II)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 24 da lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido do seguinte § 5º:

"Art. 24.

§ 5º. Nas assembleias gerais, é defeso a um procurador representar mais de uma unidade."

Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

As assembleias gerais não são, via de regra, prestigiadas pelos condôminos, o que lhes tira muito de representatividade. Tal fato é muito prejudicial à vida condominial, tendo em vista que as decisões tomadas obrigam a todos os moradores.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



Pior ainda é quando um pequeno grupo, munido de procurações outorgadas pelos demais, acaba manipulando as decisões, controlando, dessa maneira, tudo o que se passa no condomínio, aproveitando-se do desinteresse geral.

É exatamente a esta situação que procuramos dar cobro, mediante a apresentação deste projeto. Sua aprovação significará maior transparência nas decisões das assembleias, em benefício de todos os envolvidos.

Contamos com o endosso de nossos Pares.

Sala das Sessões, em 2 de ~~ABR~~ de 1997.

Deputado Jair Bolsonaro



LEI 4.591 DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS.

TÍTULO I Do Condomínio

CAPÍTULO VII Da Assembléia Geral

Art. 24 - Haverá, anualmente, uma assembléia 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 edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

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

§ 2º - O síndico, nos 8 (oito) dias subsequentes à assembléia, 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.

§ 3º - Nas assembléias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

§ 4º - Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.

* § 4º com redação dada pela Lei número 9.267, de 25/03/1996.

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.

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 no 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

<p align="center">LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</p>
--

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 possuidores;
- 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](#))

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 8.611, DE 2017

(Do Sr. Rômulo Gouveia)

Acrescenta parágrafo único ao art. 1.335 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, e dá outras providências.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-7594/2014.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. O art. 1.335 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Parágrafo único. Nas decisões da assembleia que não envolva despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador, devidamente convocado, a ela não compareça”.

Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

Durante algum tempo, o locatário de imóvel podia participar da assembleia geral do condomínio, ressalvada a

hipótese de a pauta prever a deliberação sobre despesa extraordinária (como a execução de obra para melhoria do imóvel). Era o que constava da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no seu art. 24, § 4º, **verbis**:

“§ 4º. Nas decisões da assembleia que envolva despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça”.

Porém, com o advento do Código Civil de 2002, a matéria relativa a condomínio edilício passou a ser tratada pelos seus artigos 1331 a 1358 e, via consequencial, restou revogada a retro mencionada previsão legal. Com efeito, o Diploma Civil restringiu ao condômino o direito de “votar nas deliberações da assembleia e delas participarem, estando quite” (art. 1.335, inciso III).

Há uma polêmica instalada a respeito do conceito de condômino – se só o proprietário ou também o inquilino. Segundo o Dicionário da Língua Portuguesa Houaiss, condômino significa: **1. Indivíduo que, com outro(s), exerce o direito de propriedade sobre um bem não dividido; coproprietário. 2. Cada proprietário de um condomínio.**

Assim, condômino não seria o inquilino, mas tão somente o proprietário.

Na doutrina, as opiniões também se dividem quanto ao direito que tem o inquilino de participar da Assembleia Geral do condomínio. Para uns, não houve revogação do § 4º do art. 24 da Lei 4591/64, a exemplo de José Fernando Lutz Coelho:

“O locatário, em caso de não comparecimento do condômino-locador, poderá votar, não se tratando de despesas extraordinárias, que são aquelas elencadas no art. 22, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91, com fundamento legal viabilizado pelo art. 24, § 4º, da Lei 4.591/64” (LUTZ COELHO, 2006, p. 44).

Em divergência, ensina Élcio Nacur Rezende:

“Destarte, o microssistema Condomínio Edilício, dantes regido pela Lei n. 4591/64, passou a estar contido no macrossistema regido pelo Código Civil, sendo regulado por uma lei de alcance infinitamente maior, pois que regula vários outros institutos do Direito Civil” (REZENDE, 2005, p. 16).

Nestas condições, este projeto de lei tem o objetivo de espantar controvérsias a respeito do tema sob comento, para definir com clareza e estabelecer equilíbrio nas relações locador-locatário na Assembleia Geral do Condomínio. Ao resgatar o texto revogado pelo Código Civil, o presente projeto teve o cuidado de exigir a comprovação da convocação do condômino-proprietário, afastando eventuais discussões.

Assim, espero contar com o apoio dos meus pares para a aprovação desta proposição.

Sala das Sessões, em 19 de setembro de 2017.

Deputado **RÔMULO GOUVEIA**
PSD/PB

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 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. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. [*\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.607, de 4/4/2012, publicada no DOU de 5/4/2012, em vigor 45 dias após a publicação\)*](#)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. [*\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)*](#)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio

deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

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.

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 quádruplo 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.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

Seção II

Da Administração do Condomínio

Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

- I - convocar a assembléia dos condôminos;
- II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;
- V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;
- IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. [*\(Artigo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)*](#)

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras

partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Art. 1.354. A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 1.355. Assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

Seção III

Da Extinção do Condomínio

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.

Seção IV

Do Condomínio de Lotes

(Seção acrescida pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. *(Artigo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)*

CAPÍTULO VIII

DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL

Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento

do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha.

.....

.....

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 VII DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembléia 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 edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

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

§ 2º O síndico, nos oito dias subseqüentes à assembléia, 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.

§ 3º Nas assembléias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

§ 4º Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condomínio-locador a ela não compareça. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 8.245, de 18/10/1991 e com nova redação dada pela Lei nº 9.267, de 25/3/1996)

Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3º do art. 22, poderá haver assembléias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembléia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais. (Retificado no DOU de 1/2/1965)

.....

.....

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

I - RELATÓRIO

Encontra-se, no âmbito desta Comissão, o Projeto de Lei nº 2.925, de 1997, que trata de acrescentar parágrafo ao caput do art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), com o objetivo de vedar que, nas assembleias gerais dos condomínios regidos pelo referido diploma legal, um único procurador possa representar mais de um condômino.

É assinalado ainda, no âmbito da proposição em tela, que a lei almejada entrará em vigor na data de sua publicação oficial.

No âmbito de justificação oferecida à referida matéria legislativa, o respectivo autor sustenta que, em razão de desinteresse habitual dos condôminos pela participação com comparecimento pessoal em assembleias gerais de condomínios edifícios, pode um pequeno grupo de procuradores que representem vários condôminos assumir o controle de tudo o que se passa num condomínio edifício, retirando a representatividade das decisões tomadas nas assembleias.

Assim, defende esse proponente, para se impedir situação da aludida natureza prejudicial à vida em condomínio, o estabelecimento da vedação legal projetada em tela.

Por despacho da Mesa Diretora desta Câmara dos Deputados, a aludida proposição encontra-se distribuída, para análise e parecer, a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania nos termos do que dispõe o Regimento Interno desta Casa para tramitar em regime ordinário, sujeitando-se à apreciação conclusiva pelas Comissões.

Foram e seguem apensados, para o fim de tramitação conjunta com a mencionada proposta legislativa, as seguintes proposições da mesma espécie:

I) Projeto de Lei nº 7.594, de 2014, de autoria do Deputado Aureo, o qual, com propósito semelhante ao projeto de lei principal ao qual foi apensado, cuida de estabelecer, mediante acréscimo de parágrafo único ao art. 1.335 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), que *“O condômino que não puder comparecer às assembleias condominiais pode dar procuração a outro, mas só se admitirá um voto por procuração por mandatário”*; e

II) Projeto de Lei nº 8.611, de 2017, de iniciativa do Deputado Rômulo

Gouveia, que trata de acrescentar também parágrafo único ao artigo 1.335 do Código Civil, mas com o fim de autorizar que o locatário da unidade autônoma possa votar na assembleia desde que o condômino-locador, convocado, não compareça e que não se cuide de deliberação sobre despesas extraordinárias, à semelhança do que dispõe o § 4º do caput do art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (dispositivo então considerado derogado tacitamente pelo Código Civil).

Consultando os andamentos relativos à tramitação das proposições referidas no âmbito desta Câmara dos Deputados, observa-se que, no curso dos prazos concedidos para oferecimento de emendas, nenhuma foi ofertada.

É o relatório.

II - VOTO DA RELATORA

Compete a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania da Câmara dos Deputados deliberar sobre as proposições referidas quanto aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito nos termos regimentais.

Os projetos de lei em tela se encontram compreendidos na competência privativa da União para legislar sobre direito civil, sendo legítimas as iniciativas legislativas e adequada a elaboração de lei ordinária para tratar da matéria jurídica nelas versada (Constituição da República: Art. 22, *caput* e inciso I; Art. 48, *caput*, e Art. 61, *caput*). Vê-se, pois, que tais proposições obedecem aos requisitos constitucionais formais exigidos para a espécie normativa.

Observa-se, todavia, no âmbito dos textos de tais iniciativas legislativas, vícios pertinentes aos aspectos de constitucionalidade material e juridicidade.

Com efeito, as medidas previstas nos projetos de lei em apreço teriam o condão de tolher, de modo nada razoável, a liberdade individual e a autonomia da vontade dos condôminos para contratar, o que não se coadunaria com os princípios do Estado de direito, da livre iniciativa e da liberdade econômica assegurados pela Constituição da República, pelo Código Civil e outras leis.

Veja-se que o mandato é contrato consensual, personalíssimo e unilateral. É resultado de um acordo de vontade que se aperfeiçoa pelo consenso das partes mandante e mandatária. É pautado na confiança que aquele deposita neste. Tem como instrumento a procuração, que consiste em uma autorização

representativa. É instituto presente em nosso ordenamento jurídico e está previsto no art. 653 do Código Civil transcrito adiante:

“Art. 653. Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato.”

Assim, seria teratológico modificar a essência do instituto do mandato nos termos das proposições em comento, restringindo-se, em demasia, a manifestação de vontade do mandatário na medida em que se impediria de que se faça representar, em uma assembleia condominial, por alguém civilmente capaz a quem tenha outorgado procuração para tanto nos termos da lei.

É salutar lembrar que a representatividade é da própria essência do contrato de mandato. O mandatário, em uma assembleia geral, está representando a vontade dos condôminos que lhe outorgaram procuração. Assim, não há que se falar em falta de transparência ou representatividade quando um procurador representa mais de um condômino em assembleia geral de condomínio edilício. Ora, o mandatário está representando a vontade dos diversos mandantes.

O mesmo argumento é aplicável à representação legal que o Projeto de Lei nº 8.611, de 2017, pretende atribuir ao locatário quando estiver ausente nas assembleias o condômino-locador. Nada impede que, no exercício da autonomia privada, o condômino-locador constitua o locatário como procurador. O que não nos parece admissível é a presunção legal de que o locatário representará a sua vontade em assembleia, sendo certo que poderá inclusive votar contra os interesses do condômino-locador.

Também é certo que, mesmo que fosse superado esse óbice apontado, o referido projeto de lei apensado seguiria sendo inadmissível, pois, não inovando no ordenamento jurídico, não reúne outro requisito de juridicidade.

Ora, o autor do projeto de lei em exame aponta a controvérsia a respeito da vigência da Lei nº 4.591, de 1964, na parte atinente aos condomínios em edificações, para justificar a necessidade de aprovação de nova lei que permita o voto do locatário (constante do § 4º do caput do art. 24 do aludido diploma legal).

Todavia, em que pese existir algumas divergências doutrinárias e mesmo jurisprudenciais em sentido contrário, caminha-se no sentido de reconhecer a vigência da lei em questão naquilo que não contrariar as disposições do novo Código Civil.

Aliás, a vigência da Lei nº 4.591, de 1964, restou recentemente afirmada neste Parlamento, visto que a Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, que dispõe sobre a multipropriedade e o respectivo registro, estabeleceu a aplicação daquela, de forma supletiva e subsidiária, às relações decorrentes da multipropriedade.

Não obstante isso, cremos que a medida legislativa ideal a ser tomada pelo Parlamento seria a supressão da regra ora constante do § 4º do caput do art. 24 da Lei nº 4.591, de 1964. No entanto, regimentalmente impõe-se a apresentação de um novo projeto de lei para tal fim.

Quanto à técnica legislativa empregada no âmbito das proposições referidas, anote-se que apenas o Projeto de Lei nº 7.594, de 2014, encontra-se de acordo com os ditames da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 107, de 26 de abril de 2001. No bojo do Projeto de Lei nº 2.925, de 1997, há irregularidades tocantes à técnica legislativa consubstanciadas na ausência de emprego de um artigo inaugural que deveria enunciar o objeto da lei pretendida e das iniciais maiúsculas “NR” entre parêntesis para sinalizar a modificação de dispositivos vigentes. Os mesmos defeitos são observados no texto do Projeto de Lei nº 8.611, de 2017.

E, no que diz respeito ao mérito das iniciativas legislativas em análise, assinale-se que, embora sejam louváveis as preocupações demonstradas pelos respectivos autores com ocorrências indesejadas relacionadas à tomada de decisões em assembleias condominiais, não merecem aquelas prosperar pelos motivos já indicados concernentes à constitucionalidade e à juridicidade.

Diante do exposto, votamos pela inconstitucionalidade, injuridicidade e inadequada técnica legislativa dos Projetos de Lei nºs 2.925, de 1997, e 8.611, de 2017, bem como pela inconstitucionalidade, injuridicidade e adequada técnica legislativa do Projeto de Lei nº 7.594, de 2014. Quanto ao mérito, votamos pela rejeição de todas essas proposições.

Sala da Comissão, em 30 de agosto de 2019.

Deputada CAROLINE DE TONI
Relatora

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou pela inconstitucionalidade, injuridicidade, má técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 2.925/1997 e do

Projeto de Lei nº 8.611/2017, apensado; e pela inconstitucionalidade, injuridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 7.594/2014, apensado, nos termos do Parecer da Relatora, Deputada Caroline de Toni.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Felipe Francischini - Presidente, Bia Kicis, Lafayette de Andrada e Caroline de Toni - Vice-Presidentes, Afonso Motta, Alceu Moreira, Alencar Santana Braga, Alexandre Leite, Aureo Ribeiro, Beto Rosado, Celso Maldaner, Clarissa Garotinho, Daniel Freitas, Danilo Cabral, Darci de Matos, Delegado Éder Mauro, Delegado Waldir, Diego Garcia, Eduardo Bismarck, Eduardo Cury, Enrico Misasi, Fábio Trad, Geninho Zuliani, Gilson Marques, Herculano Passos, Hiran Gonçalves, João Campos, João H. Campos, João Roma, Joenia Wapichana, José Guimarães, Júlio Delgado, Júnior Mano, Léo Moraes, Luizão Goulart, Marcelo Ramos, Margarete Coelho, Maria do Rosário, Nelson Pellegrino, Nicoletti, Pastor Eurico, Patrus Ananias, Paulo Azi, Paulo Eduardo Martins, Paulo Teixeira, Rubens Bueno, Samuel Moreira, Sergio Toledo, Sergio Vidigal, Shéridan, Talíria Petrone, Wilson Santiago, Angela Amin, Chiquinho Brazão, Christiane de Souza Yared, Coronel Tadeu, Edio Lopes, Evandro Roman, Guilherme Derrite, Gurgel, Lucas Redecker, Luiz Philippe de Orleans e Bragança, Pedro Cunha Lima, Pedro Lupion, Rui Falcão e Zé Silva.

Sala da Comissão, em 25 de setembro de 2019.

Deputado FELIPE FRANCISCHINI
Presidente

FIM DO DOCUMENTO
