



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.186-A, DE 2004

(Do Sr. Carlos Nader)

Acrescenta dispositivo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, pela aprovação (relator: DEP. BISMARCK MAIA).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

DESENVOLVIMENTO URBANO

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

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

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio:

- parecer do relator
- parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art.1.º O art.9º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido do seguinte dispositivo:

“Art.9º.....

§5º Será permitido a participação de Locatários inclusive com direito a voto, na elaboração da Convenção de Condomínio e nas Assembléias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias, em se tratando de edificações com as características de *Shopping Center*, que serão regidos pelas normas legais das locações comerciais.”

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

Art.3º Revogam-se todas as disposições em contrário.

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto visa garantir aos Locatários, a participação nas decisões do condomínio, no que tange a Administração, tendo em vista que estes são os reais participantes da vida cotidiana do Shopping Center.

Aos locatários cabe a responsabilidade de manter o imóvel, e , se tratando de pontos comerciais, só eles podem sugerir e acatar normas que visem o perfeito funcionamento e a funcionabilidade destas decisões.

A muito esta decisão foi protelada em virtude do errôneo julgamento do Locador em acreditar que se aos Locatários fosse dado o direito de voto e efetiva participação das decisões do condomínio, seus direitos de proprietário poderiam ser afetados; No entanto o que a prática demonstra é exatamente o contrário, O Locatário briga por melhorias no Shopping, o que seguramente garantirá se não em todo, mas em parte o crescimento do consumo.

A proposição visa corrigir distorções na Lei, compatibilizando aos métodos e práticas atuais, razão pela qual peço a acolhida aos nobres Pares

Sala das Sessões, em 22 de março de 2004.

Deputado CARLOS NADER
PFL/RJ.

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

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. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de Condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação, em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º 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, dois terços das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º 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 assembléias gerais dos condôminos;
- i) o quorum para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o quorum para as alterações de convenção;
- m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art.8º, a Convenção de Condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas.

** § 4º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

.....
.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

I – RELATÓRIO

De autoria do deputado Carlos Nader, o Projeto de Lei No. 3.186 busca modificar o Art. 9º. da Lei No. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para permitir a participação de locatários, assegurando-lhes direito a voto, na elaboração da convenção de condomínio e nas assembléias gerais, ordinárias ou extraordinárias.

O objetivo precípua da propositura tem por fulcro de estender o direito do voto aos locatários para que possam eles manifestar-se, de maneira ativa e democrática, quando da no tocante à administração condominial, posto que, como ressaltou o autor do Projeto de Lei, são esses “os reais participantes da vida cotidiana do shopping center”.

Busca, assim, a proposição ampliar o direito efetivo de manifestação dos locatários, que assim disporia de um bônus em contrapartida aos ônus que lhes cabem.

Aberto o prazo regimental para recebimento de emenda, nenhuma foi apresentada ao PL No. 3.186/04.

É o Relatório

II – VOTO

Por força da legislação em vigor, não é dado direito ao locatário participar, de fato e de direito, na rotina administrativa dos condomínios. Esse impedimento, no que diz respeito aos locatários de espaços em edificações com características de shopping center implica, salvo melhor juízo, um flagrante prejuízo.

Do ponto de vista formal, o fato de se estender àqueles que alugam lojas e/ou salas comerciais o direito a ter voz ativa no dia-a-dia administrativo de edificações de objetivos comerciais não implica, em absoluto, qualquer risco ao direito constituído à propriedade do proprietário do imóvel.

Na realidade, ao assegurar aos locatários a salvaguarda de defender não apenas os seus direitos, tendo em vista ser ele um interessado direto, imediato, nas decisões do condomínio, assegura a iniciativa da lavra do deputado Carlos Nader uma relação não apenas a democratização do relacionamento condominial.

Mas, ao mesmo tempo, transforma, em definitivo, o locatário em parceiro efetivo do empreendimento comercial, ao conferir-lhe voz ativa para participar de decisões que afetam, diretamente, seus interesses imediatos.

Por entender que a propositura adequa a lei vigente, de 1964, aos novos usos, hábito e consumos da sociedade brasileira, votamos pela aprovação do PROJETO DE LEI No. 3.186, de 2004.

Sala da Comissão, em 01 de setembro de 2004.

Deputado BISMARCK MAIA
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou unanimemente o Projeto de Lei nº 3.186/2004, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Bismarck Maia.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Gonzaga Mota - Presidente, Reginaldo Lopes - Vice-Presidente, Edson Ezequiel, Jorge Boeira, Lupércio Ramos, Nelson Markezelli, Osório Adriano, Reinaldo Betão, Ronaldo Dimas, Vittorio Mediolí, Bismarck Maia, Paulo Afonso e Zico Bronzeado.

Sala da Comissão, em 21 de outubro de 2004.

Deputado GONZAGA MOTA
Presidente

FIM DO DOCUMENTO
