

PARECER DE PLENÁRIO PELA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 4.397, DE 2024

Apensado PL nº 5.779/2025

Veda a disposição em convenção condominial de cláusula que restrinja, de qualquer forma, a locação de imóveis comerciais para agremiações partidárias.

Autor: Deputado ISNALDO BULHÕES JR.

Relator: Deputado DOUTOR LUIZINHO

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 4.397, de 2024, de autoria do ilustre Deputado Isnaldo Bulhões Jr., estabelece a vedação, em convenção condominial, de cláusula que restrinja, de qualquer forma, locação de imóveis comerciais para agremiações partidárias. A proposição altera o Código Civil e a Lei nº 4.591, de 1964, para estabelecer expressamente a impossibilidade de tais limitações no âmbito das normas condominiais. Na justificção, o autor sustenta que algumas convenções vêm impondo restrições sem respaldo legal, afetando o exercício do direito de propriedade e a liberdade contratual na utilização de imóveis para fins comerciais.

Foi apensado ao projeto o PL nº 5.779, de 2025, também de autoria do Deputado Isnaldo Bulhões Jr., que altera o Código Civil, a Lei nº 4.591/1964, a Lei nº 8.245/1991, e a Lei nº 9.096/1995, para vedar cláusulas que restrinjam o funcionamento de agremiações partidárias em imóveis comerciais.

A matéria foi despachada à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (mérito e art. 54, RICD).

Foi aprovado requerimento de urgência, encontrando-se a matéria pronta para a apreciação deste Plenário.



É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

As proposições em exame tratam de matéria relacionada ao exercício das liberdades políticas e ao funcionamento das agremiações partidárias no âmbito de relações privadas, especialmente no que se refere à utilização de imóveis para fins de instalação de sedes, núcleos ou atividades administrativas dessas organizações.

O Projeto de Lei nº 4.397, de 2024, busca vedar a inclusão, em convenções condominiais, de cláusulas que restrinjam a locação de imóveis comerciais para agremiações partidárias, alterando dispositivos do Código Civil e da Lei nº 4.591, de 1964. Já o Projeto de Lei nº 5.779, de 2025, amplia esse objetivo ao vedar restrições ao funcionamento de partidos políticos em imóveis comerciais, promovendo alterações também na Lei nº 8.245, de 1991 (Lei do Inquilinato), e na Lei nº 9.096, de 1995 (Lei dos Partidos Políticos), de modo a assegurar maior proteção jurídica ao exercício das atividades partidárias.

As duas proposições partem de diagnóstico semelhante: a existência de cláusulas contratuais ou regras condominiais que, direta ou indiretamente, têm dificultado ou impedido a instalação e o funcionamento de sedes partidárias em imóveis privados, especialmente em condomínios comerciais. Tais restrições podem comprometer o exercício de direitos políticos fundamentais e o funcionamento regular do sistema representativo, princípios estruturantes do Estado Democrático de Direito consagrados nos arts. 5º e 17 da Constituição Federal.

Sob a perspectiva constitucional, a matéria relaciona-se diretamente com o princípio do pluralismo político, erigido a fundamento da República Federativa do Brasil pelo art. 1º, inciso V, da Constituição Federal, bem como com a liberdade de associação e de organização política assegurada pelo art. 5º, incisos XVII e XVIII. De modo ainda mais específico, o art. 17 da Constituição garante a liberdade de criação, organização e funcionamento dos partidos políticos, assegurando-lhes autonomia para definir sua estrutura interna e desenvolver suas atividades, desde que observados os princípios democráticos.



Nesse contexto, a possibilidade de instalação de sedes partidárias em imóveis privados constitui elemento material indispensável ao exercício dessas liberdades constitucionais. Embora o direito de propriedade também goze de proteção constitucional, nos termos do art. 5º, inciso XXII, seu exercício deve observar a função social prevista no inciso seguinte do mesmo artigo. Assim, eventuais restrições condominiais que impeçam, de forma genérica ou discriminatória, o funcionamento de partidos políticos em imóveis comerciais podem configurar limitação desproporcional ao exercício das liberdades políticas garantidas pela Constituição.

Considerando que os projetos apresentam elevada convergência temática e que o texto do Projeto de Lei nº 5.779, de 2025, oferece tratamento mais abrangente da matéria, entende-se adequado promover a consolidação das iniciativas por meio de Substitutivo, de modo a sistematizar as alterações legislativas propostas, harmonizar a redação normativa e conferir maior coerência ao conjunto das disposições.

Dessa forma, o Substitutivo apresentado incorpora as contribuições contidas nas proposições em exame, aperfeiçoando sua técnica legislativa e organizando as alterações nos diplomas legais pertinentes.

II.1 – Conclusão do voto

No âmbito da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, somos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 4.397, de 2024, e de seu apensado, Projeto de Lei nº 5.779, de 2025, e, no mérito, pela aprovação do principal e apensado, na forma do Substitutivo anexo.

Sala das Sessões, em de de 2026.

Deputado DOUTOR LUIZINHO

Relator



COMISSÕES DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI 4.397, DE 2024

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e a Lei nº 9.096, de 19 de setembro de 1995, para vedar cláusulas para vedar cláusulas que restrinjam a locação ou a utilização de imóveis destinados a uso comercial por agremiações partidárias regularmente constituídas.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e a Lei nº 9.096, de 19 de setembro de 1995, para vedar cláusulas que restrinjam a locação ou a utilização de imóveis destinados a uso comercial por agremiações partidárias regularmente constituídas.

Art. 2º O art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo:

“Art. 1.336.

.....
§ 3º É vedada a disposição, em convenção condominial ou regulamento interno, de cláusula que restrinja a locação ou a utilização de unidade autônoma destinada a uso comercial por agremiações partidárias regularmente constituídas, observado o cumprimento das normas de segurança, acessibilidade, salubridade e sossego aplicáveis.” (NR)



Art. 3º O art. 9º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo:

“Art. 9º.....

.....
§ 5º É vedada a inclusão, em convenção condominial ou regulamento interno, de cláusula que impeça a locação ou a utilização de unidade autônoma destinada a uso comercial por agremiações partidárias regularmente constituídas”. (NR)

Art. 4º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 23.....

.....
XIII - comunicar previamente ao locador a utilização do imóvel como sede administrativa ou núcleo de apoio de agremiação partidária, observadas as normas de segurança, funcionamento e vizinhança aplicáveis.” (NR)

“Art.

45

§ 1º É vedado ao locador, ao condomínio, à administradora de imóveis ou a qualquer terceiro impor cláusula contratual, regulamento ou deliberação que proíba ou restrinja o funcionamento de agremiações partidárias regularmente constituídas, desde que atendidas as normas de segurança, acessibilidade e vizinhança.

§ 2º A vedação prevista no § 1º aplica-se aos imóveis urbanos ou rurais, comerciais ou mistos, locados, arrendados ou cedidos a qualquer título, independentemente da natureza estatutária da agremiação ou da filiação partidária de seus responsáveis” (NR)

Art. 5º O art. 7º da Lei nº 9.096, de 19 de setembro de 1995, passa a ter acrescido o seguinte § 4º:

“Art. 7º.....

.....
§ 4º É nula de pleno direito qualquer cláusula, ato ou deliberação de natureza pública ou privada que imponha restrição direta ou indireta ao



funcionamento de sede, núcleo ou representação partidária, cabendo ao prejudicado pleitear reparação civil pelos danos eventualmente sofridos.”
(NR)

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, em de de 2026.

Deputado **DOUTOR LUIZINHO**

Relator

