



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.085-A, DE 2009

(Do Sr. Nelson Bornier)

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

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E 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 Quando da elaboração da Convenção de Condomínio e nas Assembléias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias, será permitido, também, em se tratando de edificação com as características de *Shopping Center* a participação, com direito a voto dos locatários de unidades autônomas do *Shopping*, 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

Com o crescimento das atividades comerciais desenvolvidas nos chamados centros de comércio, onde normalmente as unidades autônomas da edificação pertencem a uma só instituição, a um só proprietário, surgiu um novo tipo de contrato de locação que, a par de não serem regidos pelas normas de locação comercial, implantam, ainda, uma forma de pagamento inovadora, que se caracteriza pela fixação de um *quantum* previamente acordado, mais um percentual sobre o faturamento bruto do comércio desenvolvido nos estabelecimentos.

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

Sala das Sessões, 22 de abril de 2009.

NELSON BORNIER

Deputado Federal – PMDB/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:

- 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 - embarçar 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.

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

I – RELATÓRIO

Trata-se de projeto de lei que acrescenta § 5º ao art. 9º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que disciplina a realização de Convenção de Condomínio no contexto da legislação sobre Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias.

O dispositivo acrescido estabelece que, quando da elaboração da Convenção de Condomínio e nas Assembléias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias, será permitido, em se tratando de edificação com características de *shopping centers*, a participação, com direito a voto, dos locatários de unidades autônomas do *shopping*, que serão regidos pelas normas legais das locações comerciais.

Justifica o ilustre Autor que os denominados centros de comércio inauguraram uma nova forma de locação, distinta das regidas pelas normas de locação comercial, que merecem ser a elas equiparadas, para proteção dos locatários.

A matéria será ainda apreciada pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (Mérito e art. 54, RICD) e está sujeita ao regime de tramitação ordinária e à apreciação conclusiva das Comissões.

Não foram apresentadas emendas no prazo regimental.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Cabe à Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio proferir parecer sobre o mérito econômico da matéria em tela.

Inicialmente, é preciso considerar a natureza da modificação sugerida pelo projeto em epígrafe. O art. 9º da Lei 4.591/64 trata especificamente das convenções de condomínio, como ilustra o texto original abaixo transcrito:

“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, 2/3 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;*
- k) a forma e o quorum para as alterações de convenção;*
- l) 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.”

Note-se, portanto, que a modificação tal como proposta se insere no escopo de um artigo de uma legislação que trata exclusivamente das obrigações de proprietários ou cessionários de direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas de edificações relativamente à elaboração de convenção de condomínio e regimento interno. No entanto, ela trata de uma exceção a esses direitos no caso de *shoppings* e insere disposição sobre normas de locação desse tipo de empreendimento, disciplinadas por outra legislação. A justificativa apresentada para o projeto não procura elidir que o objetivo principal da proposta é a interferência nos tipos de contrato de locação dos *shoppings*.

Nesse sentido, há algumas considerações que merecem ressalva. Primeiro, nos parece clara a impropriedade de técnica legislativa, já que se insere disposição que pretende alterar matéria totalmente diversa da que trata o artigo modificado.

De outra parte, persiste notável Imprecisão jurídica. De fato, a disposição generaliza sem precisão legal as “*edificações com características de shopping center*” sujeitas à exceção proposta e sujeita os locatários a “*normas legais das locações comerciais*”, o que, por definição, já ocorre, uma vez que a Lei 8.245/91 disciplina as locações em geral, inclusive as relativas aos *shopping centers* (arts. 52 e 54).

Finalmente, do ponto de vista jurídico, a proposição estabelece uma exceção polêmica ao direito de propriedade dos titulares dos direitos de negociação sobre as unidades autônomas dos shoppings. Isto porque somente esses proprietários não poderiam exercer o direito concedido a todos os outros de elaborar a convenção de condomínio e o regimento interno dos imóveis que lhes pertencem. Seus locatários passariam a exercer esse direito por eles, ainda que em conflito com seus interesses.

Ademais, a própria legislação que está sendo modificada prevê os casos em que é permitida a participação com direito a voto dos locatários em assembleias condominiais. Com efeito, o § 4º do art. 24 da Lei 4591/64, com redação dada pela Lei 9.267/96 estabelece:

“Art. 24

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

Note-se que a exceção já prevista em lei estabelece que o locatário poderá votar caso o condômino-locador à Assembléia não compareça. De nenhuma forma, neste caso, se contrapõe o direito de propriedade do proprietário com o direito do locador de votar, no caso específico delimitado. Ademais, essa

regra vale para todos os locatários de qualquer tipo de imóvel, não havendo a discriminação legal supracitada.

Além disso, da forma como apresentada, o direito de voto do locatário se estende à elaboração da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno. Na prática, ainda que os proprietários exerçam o seu direito legal de estabelecimento das regras condominiais antes de qualquer locação, seus futuros locatários poderão modificá-la a seu bel prazer, invalidando a manifestação da vontade implícita no seu direito de propriedade. E isto só para os proprietários de unidades autônomas em “edificações com características de *shopping centers*”.

Nos parece claro que o projeto erra o foco de sua intenção legislativa quando, ao pretender de alguma forma modificar regras de locação comercial em shoppings, introduz modificações em legislação distinta, alterando de maneira discriminatória direitos de propriedade e criando as distorções supramencionadas.

É importante ressaltar que persiste razoável controvérsia jurídica sobre a natureza dos contratos de locação em *shoppings*, e muito se clama por uma legislação específica para o tema, já que a atual legislação não comporta a complexidade das relações atualmente existentes. No entanto, a opinião de renomados juristas e a jurisprudência dos tribunais já reconhece a natureza distinta dos contratos de unidades comerciais com *shopping centers* em relação aos contratos de locação comercial comuns, principalmente pela constatação de que esse contrato transcende a mera relação locatícia e caracteriza um conjunto mais amplo de serviços, envolvendo o que se denomina “fundo de comércio”.

Do ponto de vista econômico, as relações econômicas entre *shopping centers* e unidades comerciais autônomas são tratadas como um arranjo contratual em que prevalecem externalidades positivas entre as partes envolvidas, que alavancam as vendas coletivas e exigem a cobrança diferenciada de valores entre as distintas unidades, conforme sua capacidade de promoção de vendas, já que unidades menores se beneficiam da clientela atraída pelas grandes bandeiras e marcas de renome, que acabam recebendo vantagens para integrar o empreendimento, mas beneficiam, em contrapartida, as vendas daqueles que arcam com maiores custos. A complexidade dessas relações não pode ser tratada de forma uniforme pela legislação de locação comercial, somente onde couber, sob pena de inviabilizar um negócio que vem apresentando grande sucesso no mundo todo, refletido no enorme crescimento dessa modalidade de arranjo comercial.

Diante do exposto, consideramos que o projeto padece de mérito econômico, entre outras questões já apresentadas, o que nos leva a **votar pela rejeição do Projeto de Lei n 5.085, de 2009.**

Sala da Comissão, em 05 de maio de 2010.

Deputado EVANDRO MILHOMEN
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, em reunião ordinária realizada hoje, rejeitou o Projeto de Lei nº 5.085/2009, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Evandro Milhomen.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Dr. Ubiali - Presidente, Laurez Moreira e Evandro Milhomen - Vice-Presidentes, André Vargas, Edson Ezequiel, João Maia, Nelson Pellegrino, Antônio Andrade, Francisco Praciano, Guilherme Campos, Jairo Ataíde, Silas Brasileiro e Simão Sessim.

Sala da Comissão, em 7 de julho de 2010.

Deputado DR. UBIALI
Presidente

FIM DO DOCUMENTO
