



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.645, 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.

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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 redação 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 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.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
