



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº , 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.**

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 de de 2017.

Deputado **RÔMULO GOUVEIA**
PSD/PB