



L I D O

Em 29/03/05

Assessoria de Plenário

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete do deputado P (PMDB)

PROJETO DE LEI Nº. PL 1794/2005

Ao Protocolo Legislativo para registro, em seguida à CAF e CCJ.

Em, 31 / 03 / 2005.

Standa Pinheiro Lima
Chefe da Assessoria de Plenário

Dispõe sobre a normatização dos Condomínios Horizontais no Distrito Federal e dá outras providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

Capítulo I
DO CONDOMÍNIO

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 1794 / 05
Fls. N.º 01

Art. 1º - Os condomínios horizontais, no Distrito Federal, regularizados ou passíveis de regularização, constituídos de um conjunto de edificações, sob a forma de unidades unifamiliares, isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, ficarão sujeitos ao disposto nesta lei.

§ 1.º - No condomínio, as unidades unifamiliares deverão estar devidamente identificadas por meio de controle numérico ou alfa-numérico, em conformidade com o projeto urbanístico do condomínio.

§ 2.º - Fica vedada a subdivisão da fração ideal ou a construção de mais de uma residência no mesmo lote.

§ 3.º - Nas frações ideais não poderá haver impermeabilização do solo, superior a dois terços da área total, de forma a possibilitar a penetração das águas pluviais no subsolo.





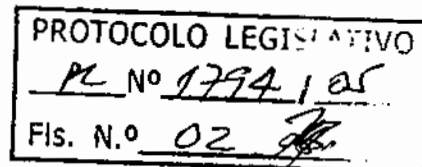
CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete do deputado **Pedro Passos** (PMDB)

§ 4.º - A autorização para funcionamento de comércio no interior dos Condomínios dependerá da anuência dos vizinhos lindeiros e confrontantes, quanto à possibilidade do exercício da atividade no local, assim como deverá ser submetida à Assembléia Geral dos condôminos.

Art. 2º - Os condomínios e as associações de moradores terão personalidade jurídica própria e representarão ativa e passivamente seus condôminos e associados, no processo de regularização, em juízo ou fora dele, por meio de seu síndico e presidente, nos atos e defesa dos interesses comuns, nos limites conferidos na Lei, na Convenção e no Estatuto.

Capítulo II



DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO E DO REGIMENTO INTERNO

Art. 3º - Os condôminos elaborarão, por escrito, a Convenção e o Regimento Interno do Condomínio.

§ 1.º - A Convenção e o Regimento Interno do Condomínio devem ser aprovados em assembléia geral, convocada especificamente para esse fim e, após o registro em cartório, tornam-se, desde logo, obrigatórios para todos os condôminos.





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete do deputado **Pedro Passos** (PMDB)

§ 2.º - A Convenção deverá ser elaborada em conformidade com a legislação pertinente, passando, depois de aprovada, ser a norma que estabelece as diretrizes gerais do condomínio.

Art. 4º - A Convenção e o Regimento Interno deverão ser registrados em Cartório, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

Art. 5º - A alteração da Convenção e do Regimento Interno depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos.

Capítulo III

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 1794/05
Fis. N.º 03

Art. 6º - A Assembléa Geral Ordinária, convocada para esse fim, elegerá um síndico, um subsíndico e os conselhos, para mandato de 01 (um) ano, permitida a reeleição.

Art. 7º - Compete ao síndico exercer a administração interna do condomínio, assim como praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regimento Interno.

Parágrafo Único - As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléa geral dos condôminos.





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete do deputado **Pedro Passos** (PMDB)

Art. 8º - O síndico fará jus a um pró-labore em conformidade com a Convenção.

Capítulo IV

DOS CONSELHOS

Art. 9º - O Condomínio deverá ter, obrigatoriamente, um conselho fiscal e um conselho consultivo, ambos com três membros, eleitos juntamente com o síndico, para mandato de 01 (um) ano, permitida a reeleição, competindo àquele dar parecer sobre as contas do síndico e a este, assessorá-lo em assuntos de interesse geral dos condôminos, bem como na administração do condomínio.

Parágrafo Único - O Condomínio poderá instituir outros conselhos, quando previsto na Convenção.

Capítulo V

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 1794/05
Fls. N.º 04

DAS QUESTÕES AMBIENTAIS

Art. 10º - O Condomínio que possuir mais de 20 (vinte) unidades unifamiliares deverá instituir um conselho ambiental, composto de três membros, eleitos juntamente com o síndico, para mandato de 01 (um) ano, permitida a reeleição.

§ 1.º - Compete ao conselho ambiental formular estudo de compensação ambiental, assim como implementar ações para



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete do deputado **Pedro Passos** (PMDB)

compensação de área degradada, replantio de área nativa desmatada e arborização do condomínio.

§ 2.º - O conselho ambiental poderá contratar empresa especializada para assessorá-lo, desde que aprovado em assembléia, objetivando um estudo técnico especializado.

§ 3.º - Os estudos ambientais elaborados pelo conselho não excluem os projetos ambientais necessários à implantação do condomínio, conforme estabelece a legislação pertinente.

Capítulo VI

DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

PROTOCOLO LEGISLATIVO PL Nº 1794/05 Fls. N.º 05

Art. 11º - Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1.º - As taxas ordinárias e as extraordinárias serão aprovadas em assembléias gerais, especialmente convocadas para esse fim.

§ 2.º - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete do deputado **Pedro Passos** (PMDB)

Art. 12º - Compete ao síndico arrecadar as contribuições e promover, por via executiva, a cobrança judicial das taxas em atraso, bem como aplicar e cobrar as multas previstas na Convenção e no Regimento Interno.

Capítulo VII

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 1794/05
Fls. N.º 06

DAS ASSEMBLÉIAS

Art. 13º - A assembléia geral é o órgão deliberativo superior do condomínio e última instância decisória no âmbito administrativo.

Art. 14º - As assembléias gerais serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto das unidades autônomas.

§ 1.º - A convocação indicará a pauta, a data, os horários da primeira e segunda convocação, com intervalo mínimo de trinta minutos e local de realização da assembléia.

§ 2.º - As convocações deverão ser feitas, por edital, num prazo mínimo de quinze dias antecedentes à realização da assembléia geral e enviadas a todos os condôminos.

Art. 15º - As assembléias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, dentre os presentes, o secretário, sendo defeso ao síndico e ao subsíndico presidir ou secretariar os trabalhos.





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete do deputado **Pedro Passos** (PMDB)

Parágrafo Único - A ata da assembleia deverá ser registrada em cartório e distribuída a todos os condôminos, no prazo de 8 dias.

Art. 16º - Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem as unidades autônomas que lhe pertencam, devendo comprovar a titularidade em caso de dúvida.

Art. 17º - Poderá participar das assembleias, todavia não poderá votar ou ser votado o condômino que estiver inadimplente com contribuições, multas ou taxas.

Art. 18º - Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária para eleição do síndico, subsíndico e conselhos.


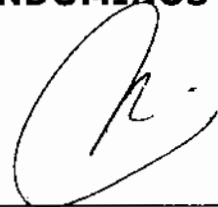
Parágrafo Único - Na assembleia geral ordinária serão apreciadas as contas do exercício anterior.

Art. 19º - As deliberações das assembleias gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, competindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir, salvo disposição legal.

Capítulo VIII

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL. N.º 1794/05
Fls. N.º 07

DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS





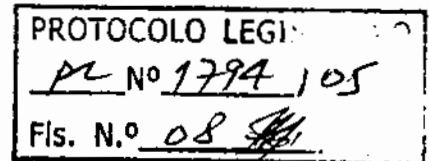
CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete do deputado **Pedro Passos** (PMDB)

Art. 20º - O condômino tem direito de usar, gozar e dispor da sua unidade individual, bem como usar das partes comuns, conforme a sua destinação, prevista na convenção e no regimento interno.

Art. 21º - O condômino é obrigado a respeitar a coisa comum, o sossego, a salubridade, a segurança do condomínio, bem como a convenção e o regimento interno.

Capítulo IX



DAS ÁREAS COMUNS

Art. 22º - Cada condômino poderá usar das partes e coisas comuns, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais moradores, nem causar obstáculo ou embaraço ao bom uso das áreas comuns, devendo se ater à convenção e ao regimento interno do condomínio.

Art. 23º - A delimitação do condomínio poderá ser cercada com muros, grades, cercas de arame ou cercas vivas.

Art. 24º - O condomínio poderá ter uma portaria central de acesso dos moradores, bem como cancelas, guaritas, circuito interno de TV e meios de identificação para controle de automóveis e pessoas.





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete do deputado **Pedro Passos** (PMDB)

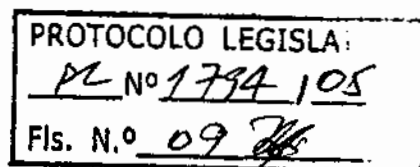
Capítulo X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25º - Os condomínios e as associações terão o prazo de 90 (noventa) dias para adaptarem as Convenções e os Estatutos às disposições previstas nesta lei, a partir da sua vigência.

Art. 26º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 27º - Revogam-se as disposições em contrário.





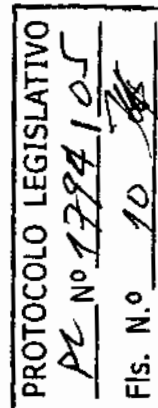
CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete do deputado **Pedro Passos** (PMDB)

JUSTIFICAÇÃO

O Projeto de Lei que ora apresento a esta Casa, para **apreciação e votação** dos eminentes pares, visa normatizar os condomínios horizontais no Distrito Federal.

Os chamados condomínios horizontais tiveram início, no Distrito Federal, na metade da década de setenta. O primeiro condomínio que se tem notícia data de 1975 e é conhecido como Quintas da Alvorada, pertencente ao Setor Habitacional São Bartolomeu, na Região Administrativa VII (Paranoá), porém situado próximo a QI-27 do Lago Sul. Em 1985 já existiam, aproximadamente, 150 condomínios. Hoje, 30 anos depois, somam mais de 500.



Quatro principais fatores contribuíram para o surgimento dos condomínios na capital federal:

1. a grande demanda da classe média e a baixa oferta de moradia, devido a falta de uma política habitacional para a classe média, o que ocasionou o transbordamento dessa população dos lindes de Brasília para as zonas periféricas;
2. a omissão do Poder Público que não providenciou, no devido tempo, condições para atender à demanda de moradia da população, com preços compatíveis com sua capacidade de pagamento;
3. a ação de empreendedores que, sabedores dessa demanda reprimida, instituíram os chamados





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete do deputado **Pedro Passos** (PMDB)

"condomínios", os quais se transformaram em verdadeiros bairros residenciais;

4. a falta de fiscalização e medidas eficientes, por parte dos órgãos responsáveis que inibissem os parcelamentos irregulares.

Independentemente das questões técnicas, jurídicas e políticas relativas à regularização, os condomínios horizontais do Distrito Federal são, hoje, um fato irreversível. Estima-se que atendam à necessidade de moradia de aproximadamente meio milhão de pessoas, responsáveis, com o passar dos anos, pelo desenvolvimento de toda a infra-estrutura que lhes servem.

O Distrito Federal conta, hoje, com comunidades consolidadas de forma irregular que constituem verdadeiras cidades, envolvendo elevado contingente humano e que necessitam de uma solução urgente para sua regularização. Porém, a dificuldade para uma solução definitiva desse problema advém, além de outros fatores, da complexa situação fundiária do Distrito Federal e dos diversos interesses dos envolvidos na questão: União, Governo local, particulares, posseiros, especuladores e compradores de boa-fé.

A exemplo do que acontece no restante do país, também no Distrito Federal tornou-se praticamente irreversível o quadro de ocupação urbana clandestina, mesmo com as implicações fundiárias, urbanísticas e ambientais, o que constitui fato de extrema gravidade, tanto mais numa cidade planejada como Brasília.

No plano social é forçoso reconhecer que, mesmo na clandestinidade, tais parcelamentos atendem à legítima aspiração da sociedade por moradia, num contexto de *déficit* habitacional

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 1794/05
Fls. N.º 11



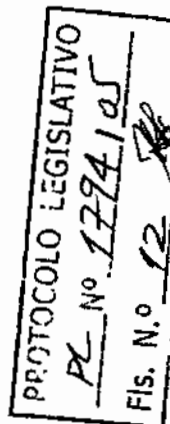


CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete do deputado **Pedro Passos** (PMDB)

sabidamente elevado, para cuja solução as ações governamentais estão longe de serem suficientes.

A **questão da segurança** vem preocupando, de modo geral, a população do Distrito Federal. Os condomínios resolveram de maneira própria esse problema, arcando, os próprios condôminos com o ônus desse serviço. Para isso se fez necessário a implantação de muros, grades, rondas internas e porteiros que controlam nas guaritas a entrada e saída de moradores e visitantes, impedindo assaltos e furtos nas dependências do condomínio, pois este é um problema social que tanto aflige a população das grandes metrópoles. Esse novo modelo adotado, também, vem beneficiando o governo local, pois acaba sendo uma forma de parceria entre Governo e Sociedade, uma vez que o Estado não tem condições de se fazer presente e proporcionar segurança a toda a população.



Destaque-se que o problema habitacional de segmentos economicamente menos favorecidos da classe média local levou o Senado Federal a aprovar, em 1989, a Lei 54, que transformou em urbanos os condomínios rurais, impondo aos seus empreendedores ingressar com processos de regularização junto aos órgãos governamentais competentes.

Os processos se acumularam nesses organismos em número sempre crescente. A solução, e conseqüentemente o problema habitacional dos condôminos vem se arrastando e sendo adiada indefinidamente, levando os moradores a conviverem numa freqüente angústia e incerteza.

A Constituição Federal, em seu preâmbulo, consagra no artigo 1º, como um dos princípios do Estado Democrático, o exercício dos Direitos Sociais e a dignidade da pessoa humana.





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete do deputado **Pedro Passos** (PMDB)

O processo de regularização dos condomínios horizontais é um ato complexo que necessita da perfeita harmonia entre a legislação federal e local visando concatenar as questões jurídicas, fundiárias, urbanísticas e ambientais. Ocorre, porém, que **não há no ordenamento jurídico federal ou distrital lei que normatize os chamados "condomínios horizontais"**.

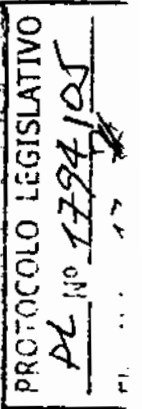
Os Condomínios se tornaram uma realidade que não pode ser ignorada pelo poder público em geral, ademais por esta Casa - caixa de ressonância da vontade popular - a qual deve estar na vanguarda dos anseios da população, objetivando adequar a realidade às normas jurídicas, necessárias à paz social.

Desde o início de seu surgimento, **os condomínios horizontais vêm utilizando como parâmetro e de maneira subsidiária a Lei Federal 4.591**, de 16 de dezembro de 1964, em especial o seu artigo 8º, para dar respaldo à sua existência, assim como para confeccionarem as respectivas Convenções e Regimento Interno.

Sobre esta legislação cabe ressaltar que se trata de uma lei já ultrapassada e que não atende as necessidades dos modernos empreendimentos condominiais que afloram em todo o país, especificamente os condomínios residenciais horizontais.

A Lei Federal 4.591 foi elaborada para traçar diretrizes aos condomínios verticais, os chamados "blocos de apartamentos", os quais possuem características distintas dos condomínios horizontais, além do que, essa legislação foi corroída pelo tempo.

O novo Código Civil - Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - tratou das questões dos condomínios nos artigos





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete do deputado **Pedro Passos** (PMDB)

1.331 *usque* 1.358, abordando o tema como condomínio edifício. Este diploma legal ao abordar a matéria institui normas de caráter geral, sem tratar dos denominados "condomínios horizontais". Portanto, o projeto de lei que está sendo submetido a esta Colenda Câmara Legislativa do Distrito Federal, encontra-se em perfeita harmonia com a legislação infraconstitucional, não padecendo de nenhum vício de constitucionalidade material.

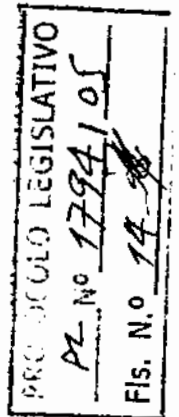
A **competência** da Câmara Legislativa do Distrito Federal para legislar sobre esse assunto encontra respaldo na Carta Magna, conforme está asseverado no artigo 32, § 1º, que diz o seguinte:

"§ 1º - Ao Distrito Federal são atribuídas as competências legislativas reservadas aos Estados e Municípios".

Considerando que não há legislação federal que normatize as questões atinentes aos "condomínios horizontais", a competência desta Câmara Legislativa, para tratar do tema, passa a ser plena, em conformidade com o artigo 24, § 3º, da Constituição Federal, *in verbis*:

"§ 3º - Inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades".

Conclui-se que a constitucionalidade formal deste projeto de lei não há que se perquirir, pois se trata de matéria não apreciada na Câmara Federal, porquanto a sua análise, nesta Casa, tem espeque na Constituição Federal e na Lei Orgânica do Distrito Federal.





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete do deputado **Pedro Passos** (PMDB)

Assim, submeto este Projeto de Lei a apreciação da Câmara Legislativa do Distrito Federal, para que seja **debatido e votado** pelos nobres Deputados Distritais, após análise de constitucionalidade junto à Comissão de Constituição e Justiça, visando a sua aprovação, assim como a sanção pelo Chefe do Executivo, uma vez que a matéria em tela é de relevante interesse da comunidade do Distrito Federal.

Sala das Sessões,


Deputado Pedro Passos
Autor

