

PODER LEGISLATIVO



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

PROJETO DE LEI

Nº 320/2022

AUTORES:DEPUTADO COBRA REPORTER

EMENTA:

INSTITUI A "SEMANA DO CONDÔMINO", PARA CONSCIENTIZAÇÃO SOBRE OS DIREITOS E DEVERES DO PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL CONDOMINIAL.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 320/2022

Institui a “Semana do Condômino”, para conscientização sobre os direitos e deveres do proprietário de imóvel condominial.

Art. 1º Fica instituída a “Semana do Condômino”, para conscientização sobre os direitos e deveres do proprietário de imóvel condominial, a ser realizada anualmente na semana que integra o dia 30 de novembro, o “Dia do Síndico”.

Art. 2º A “Semana do Condômino” de que trata esta lei, tem os seguintes objetivos:

- I – informar os condôminos acerca de seus direitos e deveres perante ao condomínio;
- II – aumentar o índice de transparência das ações dos Síndicos, levando informação aos condôminos, habilitando-os a interpretar a prestação de contas e os documentos contábeis do condomínio;
- III – apresentar o direito dos condôminos de usar, fruir e livremente dispor das suas unidades, o uso das partes comuns conforme a sua destinação, garantindo a utilização para todos os demais compossuidores;
- IV – promover a importância da participação do condômino e de seu voto nas deliberações de assembleias gerais, para a definição das normas e indicações que regerão o condomínio, em especial as questões referentes à coletividade e à conduta dos moradores;
- V – oportunizar uma semana para discussão ampla em todos os condomínios residências e comerciais no âmbito territorial do Estado do Paraná, objetivando o aumento da qualidade e interação social da comunidade condominial, focando também, as relações do condomínio com os Poderes Públicos;
- VI – promover as responsabilidades dos condôminos e os demais integrantes do conjunto condominial, preconizando a convivência pacífica, o respeito, o bom senso entre a coletividade, zelando pela preservação da estrutura habitacional, ressaltando as diretrizes da Constituição Federal, do Código Civil, das Legislações Complementares, dos Decretos e das Portarias pertinentes ao tema;
- VII – promover através de palestras, seminários, reuniões, campanhas, mobilizações e outras atividades, que permitam estimular a reflexão sobre os direitos e deveres dos condôminos, com o intuito de conscientizar a categoria para a consecução dos objetivos desta lei;

Art. 3º Para fins desta lei, o termo “Condômino” significa a pessoa possuidora do direito real de propriedade sobre determinado imóvel, detendo a co-propriedade em conjunto com os demais co-proprietários de um empreendimento condominial, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 4º A “Semana do Condômino” de que trata esta lei, será incluída no Calendário Oficial do Estado do Paraná.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

CURITIBA, 11 de Julho de 2022.

Cobra Repórter

Deputado Estadual

Justificativa:

“Todas as pessoas que residem ou domicíliam em prédios de apartamentos, em condomínios verticais ou horizontais, precisam saber de seus direitos e deveres e terem, também, um momento para refletirem sobre a realidade do condomínio, para sempre buscarem qualidade de vida, atualizando e modernizando o espaço comum onde vivem”.

Deputado Cobra Repórter

OBJETIVO DESTA PROPOSTA DE LEI É A CONSCIENTIZAÇÃO SOBRE OS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS COMPOSSUIDORES

Tomamos a liberdade de apresentar para receber o devido apoio dos nobres Senhores Deputados desta Assembleia Legislativa, a presente Proposta de Projeto de Lei que objetiva incluir no Calendário Oficial de Eventos do Estado do Paraná, a “Semana do Condômino”, objetivando por intermédio de atividades sociais, reuniões, palestras, e demais meios, a conscientização sobre os direitos e deveres dos condôminos, com foco para a boa convivência, o bem-estar, e a qualidade de vida do conjunto condominial.

Anualmente percebemos o crescimento populacional e, consequentemente, o imobiliário.

Segundo o levantamento histórico feito com base nas edições anuais da “Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua - IBGE” (PNAD Contínua – IBGE) revela que o número de apartamentos no Brasil cresceu 321% entre 1984 a 2019.

Nesse mesmo sentido, a Comec (Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba) aponta uma alta de 26% no número de pedidos de autorização para a construção de condomínios e incorporações imobiliárias nos municípios do entorno de Curitiba. Segundo esse balanço, em 2021 deram entrada no Departamento de Controle do Uso e Ocupação Territorial (DCOT) 755 processos para empreendimentos imobiliários, um recorde histórico para o órgão.

A CODEL – Coordenação da Região da Região Metropolitana de



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

Londrina, aponta grande crescimento no setor de imobiliário com a criação de condomínios, assim como também ocorre em todas as outras Regiões metropolitanas do Estado, Cascavel, Maringá, Ponta Grossa, Toledo, Umuarama, Campo Mourão e Apucarana.

Em 2021, o Governo do Estado anunciou a edificação de condomínios para idosos no norte do Paraná, por parte do projeto "Viver Mais Paraná", modalidade do programa estadual Casa Fácil. O projeto é voltado à construção de condomínios exclusivos para pessoas com 60 anos ou mais de baixa renda. Na região de Londrina, o município de Cornélio Procópio já tem um empreendimento do tipo em construção. Outras cidades paranaenses também aderiram e o objetivo do governo é ultrapassar a marca de 20 condomínios em todo o estado.

Somente uma empresa de engenharia (MRV), o número de novos apartamentos que devem ser lançados em 2022 no Estado do Paraná é 43% maior do que o total de lançamentos no estado no ano de 2021. As unidades habitacionais previstas para 2022 estão centradas em 18 novos empreendimentos, divididos entre as cidades de Londrina, Maringá, Ponta Grossa e da Região Metropolitana de Curitiba.

O mesmo crescimento acontece por inúmeras outras construtoras de grande porte atuantes no Paraná.

Esses fatos refletem na ascensão pela busca de pessoas a edificações condominiais, condicionadas, portanto, a direitos e obrigações na esfera condominial.

DAS CARACTERÍSTICAS DO CONDÔMINO E SUAS DIFERENÇAS

Não se pode confundir a figura do condômino com a do inquilino, por exemplo. O condômino, segundo a inteligência civilista, é aquele detém a propriedade do imóvel. Já o inquilino, é aquele que reside em determinado imóvel, como locatário por exemplo, exercendo a posse direta, mas não a propriedade, regido este pela lei do inquilinato e pelo contrato de locação.

Conforme elucida o Art. 1.334, Parágrafo 2º do Código Civil, considera-se condômino, também, o promitente comprador, que é a pessoa que ainda não possui escritura do imóvel, mas tem promessa de compra e venda assinada, e o cessionário de direitos, que é a pessoa que ainda não possui escritura pública, mas tem promessa de compra e venda assinada e tem os direitos de condômino cedidos por quem a possui.

Recentemente, uma enquete realizada pelo portal "SindicoNet" mostrou que, entre os 1.210 participantes, somente 32% sabiam que a palavra "condômino" se refere ao proprietário do imóvel, e não ao inquilino. Esse engano pode causar problemas na interpretação das leis e dos direitos de proprietários e inquilinos, haja vista que determinadas atividades condominiais previstas em lei (Art. 1.335 do Código Civil), tais como votações de convenções e assembleias, são inerentes a figura do condômino, salvo o inquilino havendo procuração para tanto.

DA IMPORTÂNCIA DA PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS NAS ATIVIDADES DELIBERATIVAS DO CONDOMÍNIO

As assembleias gerais do condomínio é o órgão no qual a vivência condominial é tratada, bem como os assuntos pertinentes àquela comunidade são decididos. Ampla parte dos condôminos prefere se



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

abster de participar nestes atos deliberativos, no entanto, posteriormente à assembleia, poderá ocorrer insatisfação com os rumos que se apresentam no cotidiano, obras mal planejadas ou pouco discutidas, passivos que poderiam ser mais bem equacionados, decisões extraordinárias, e dentre outras.

As assembleias ordinárias são aquelas que deverão ocorrer pelo menos uma vez a cada doze meses e têm como competências legais a apresentação e discussão sobre a previsão orçamentária e a prestação de contas do síndico do condomínio.

Em síntese, é salutar a participação democrática dos condôminos no giro financeiro e decisivo do condomínio, a fim de estabelecer melhor qualidade de vida e o bem-estar da coletividade, exigindo, além de seus direitos e obrigações, o incentivo a modernização do espaço condominial, a inovação estrutural para comportar automóveis elétricos e seu carregamento, o investimento em fontes alternativas de energia elétrica ao empreendimento e entre outros fatores.

É imprescindível e merecedora a atenção aos condôminos do Estado do Paraná. Além do dever estatal na garantia ao direito fundamental de propriedade, levanta-se o tema acerca de seus direitos e deveres, a sua contribuição para a modernização das estruturas condominiais, assegurando a melhor função social da propriedade.

Recentemente a ALEP – Assembleia Legislativa do Estado do Paraná teve a atuação de uma CPI – Comissão Parlamentar de Inquérito dos Condomínios, que apontou a necessidade de maior informação sobre os direitos e deveres aos condôminos.

A Proposição em epígrafe, é resultado de estudos de um dos maiores especialistas em administração de condomínios do Paraná, o senhor doutor Fernando Ribeiro de Goes, que muito contribui para a aperfeiçoamento das atividades das grandes administradoras de Condomínios, com foco também na garantia dos direitos e deveres dos condôminos.

Pauta-se a presente Proposta de Lei no pela instituição da “Semana do Condômino” conclamando pela conscientização sobre os direitos e obrigações da figura do condômino, e sua importância nas deliberações do condomínio, objetivando a evolução, a modernização, e a qualidade de vida.

Conclamamos a todos os nossos queridos pares parlamentares a procederem o devido apoio à Proposta de Lei que ora apresentamos, pois trata-se de um assunto importantíssimo ao nosso estado e as famílias paranaenses.



DEPUTADO COBRA REPORTER

Documento assinado eletronicamente em 11/07/2022, às 13:58, conforme Ato da Comissão Executiva nº 2201/2019.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>



A autenticidade do documento pode ser conferida no site
<https://consultas.assembleia.pr.leg.br/#/documento> informando o código verificador **320** e o
código CRC **1F6B5D7B5E5D7FE**



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

INFORMAÇÃO Nº 5586/2022

Informo que esta proposição foi apresentada na **Sessão Ordinária do dia 11 de julho de 2022** e foi autuada como **Projeto de Lei nº 320/2022**.

Curitiba, 11 de julho de 2022.

Camila Brunetta
Mat. 16.691



CAMILA BRUNETTA SILVA

Documento assinado eletronicamente em 11/07/2022, às 17:15, conforme Ato da Comissão Executiva nº 2201/2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://consultas.assembleia.pr.leg.br/#/documento> informando o código verificador **5586** e o código CRC **1B6A5C7E5B7E0AA**



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

INFORMAÇÃO Nº 5587/2022

Informo que, revendo nossos registros em busca preliminar, constata-se que a presente proposição não possui similar nesta Casa.

Curitiba, 11 de julho de 2022.

Danielle Requião
Mat. 16.490



DANIELLE REQUIAO

Documento assinado eletronicamente em 11/07/2022, às 17:41, conforme Ato da Comissão Executiva nº 2201/2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://consultas.assembleia.pr.leg.br/#/documento> informando o código verificador **5587** e o código CRC **1B6B5A7C5E7D2CD**



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

DESPACHO - DL Nº 3590/2022

Ciente;

Encaminhe-se à Comissão de Constituição e Justiça.

Dylliardi Alessi
Diretor Legislativo



DYLLIARDI ALESSI

Documento assinado eletronicamente em 13/07/2022, às 17:35, conforme Ato da Comissão Executiva nº 2201/2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://consultas.assembleia.pr.leg.br/#/documento> informando o código verificador **3590** e o código CRC **1F6C5D7D6E3D1AD**



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

PARECER DE COMISSÃO Nº 2787/2023

PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 320/2022.

PL Nº 320/2022

AUTORIA DO DEPUTADO COBRA REPÓRTER

Institui a “Semana do Condômino”, para conscientização sobre os direitos e deveres do proprietário de imóvel condominial.

PREÂMBULO

O presente Projeto de Lei, de autoria do Deputado Cobra Repórter, autuado sob o nº 320/2022, objetiva instituir a “Semana do Condômino”, para conscientização sobre os direitos e deveres do proprietário de imóvel condominial.

Traz em sua justificativa, que o projeto tem a finalidade de que pessoas que residem ou domicíliam em prédios de apartamentos, em condomínios verticais ou horizontais, saibam seus direitos e deveres e tenham, também, um momento para refletirem sobre a realidade do condomínio, para sempre buscarem qualidade de vida, atualizando e modernizando o espaço comum onde vivem.

FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, destaque-se que o art. 41 do RIALEP atesta as competências da presente comissão que em suma se concretiza em emitir parecer quanto à constitucionalidade, legalidade, juridicidade, adequação regimental e caráter estrutural das proposições.

Quanto à competência para a iniciativa de projetos, verifica-se que o projeto encontra amparo no art. 162, inciso I, §1º do RIALEP.

Inicialmente, em seu artigo 25, § 1º a Constituição Federal estabelece que são reservados ao Estado, as matérias não vedadas por ela, vejamos:



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

Art. 25. *Os Estados organizam-se e regem-se pelas Constituições e leis que adotarem, observados os princípios desta Constituição.*

§ 1º *São reservadas aos Estados as competências que não lhes sejam vedadas por esta Constituição.*

Neste mesmo sentido, estabelece a Constituição Estadual em seu artigo 11 caput e parágrafo único, então veja:

Art. 11. *O Estado exerce em seu território toda a competência que não lhe seja vedada pela Constituição Federal.*

Parágrafo único. *A cooperação entre o Estado, a União e os Municípios será definida em lei complementar e visará ao equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar no âmbito estadual e municipal.*

Por fim, no que tange à técnica legislativa, o projeto em análise não encontra óbice nos requisitos da Lei Complementar Federal nº 95/98, bem como, no âmbito estadual, da Lei Complementar nº 176/2014, as quais dispõem sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis.

Assim, resta evidenciado que o autor dá o devido cumprimento às regras constitucionais e legais, não encontrando nenhum óbice para prosperar.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, opina-se pela **APROVAÇÃO** do projeto de lei, tendo em vista sua **CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE**, bem como por preencher os requisitos de Técnica Legislativa.

Curitiba, 12 de setembro de 2023

DEPUTADO TIAGO AMARAL
Presidente

DEPUTADO LUIZ CLAUDIO ROMANELLI
Relator



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>



DEPUTADO LUIZ CLAUDIO ROMANELLI

Documento assinado eletronicamente em 13/09/2023, às 11:22, conforme Ato da Comissão Executiva nº 2201/2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://consultas.assembleia.pr.leg.br/#/documento> informando o código verificador **2787** e o código CRC **1A6D9C4C6A1E4FA**



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

INFORMAÇÃO Nº 11910/2023

Informo que o Projeto de Lei nº 320/2022, de autoria do Deputado Cobra Repórter, recebeu parecer favorável na Comissão de Constituição e Justiça. O parecer foi aprovado na reunião do dia 12 de setembro de 2023.

O projeto está em condições de prosseguir seu trâmite.

Curitiba, 14 de setembro de 2023.

Rafael Cardoso
Mat. 20.374



RAFAEL LENNON CARDOSO

Documento assinado eletronicamente em 14/09/2023, às 17:28, conforme Ato da Comissão Executiva nº 2201/2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://consultas.assembleia.pr.leg.br/#/documento> informando o código verificador **11910** e o código CRC **1A6C9D4D7A2E3BF**



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PARANÁ

Centro Legislativo Presidente Aníbal Khury

Pc Nossa Senhora De Salete SN - Bairro Centro Cívico - CEP 80530911 - Curitiba - PR - <https://www.assembleia.pr.leg.br>

DESPACHO - DL Nº 7572/2023

Ciente;

Encaminhe-se à Diretoria de Assistência ao Plenário.

Dylliardi Alessi
Diretor Legislativo



DYLLIARDI ALESSI

Documento assinado eletronicamente em 14/09/2023, às 18:14, conforme Ato da Comissão Executiva nº 2201/2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site
<https://consultas.assembleia.pr.leg.br/#/documento> informando o código verificador **7572** e o código CRC **1F6B9C4F7C2D3BA**