PROJETO DE LEI Nº , DE 2003

(Do Sr. DR. ROSINHA)

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O inciso I do art. 1336 e o art. 1.348 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1336.

I – contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, exceto as decorrentes do uso das partes comuns, rateadas igualmente entre todos;

.....” (NR)

“Art. 1348.

X - providenciar ou determinar a elaboração do orçamento anual e balancetes mensais e os demonstrativos da receita e da despesa.

.....” (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Nos condomínios, as áreas comuns são utilizadas por todos os condôminos. É justo que todos contribuam da mesma forma para as despesas de manutenção dessas áreas.

A Lei nº 4.591, de 1964, ressalva a possibilidade de ser decidido na Convenção a fixação de quota de rateio diversa daquela que corresponde à fração ideal do terreno de cada unidade.

O Novo Código Civil estipula no inciso I do art. 1336, que trata dos deveres dos condôminos, o de “contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais”, gerando obrigações diversas, onerando mais aqueles que possuem fração ideal maior, não só em relação às suas unidades como também na utilização de áreas comuns.

A presente proposição visa corrigir esse encargo injusto, determinando que as despesas das áreas comuns sejam rateadas igualmente entre todos os condôminos.

Na competência do síndico é importante frisar que a ele compete providenciar ou determinar a elaboração do orçamento anual e balancetes mensais e os demonstrativos da receita e da despesa.

A Constituição Federal no inciso XIII do art. 5º dispõe que “é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer”. Assim, não pode um síndico sem qualificações profissionais exercer atribuições próprias de cada profissão segundo a lei respectiva. Seria inconstitucional outra lei que assim o dispusesse.

Na proposição em tela a lei inclui na competência do síndico providenciar ou determinar a elaboração do orçamento anual e balancetes mensais e os demonstrativos da receita e da despesa. Torna o síndico ciente de seu dever e se ele, por acaso, possuir as qualificações profissionais poderá elaborar o orçamento, os balancetes e os demonstrativos da receita e da despesa. Caso contrário, irá determinar essa elaboração.

Pelo exposto, conto com o apoio dos nobres Pares para o aperfeiçoamento da lei civil, na aprovação deste Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em de abril de 2003.

Deputado DR. ROSINHA