



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 611-A, DE 2003**

**(Do Sr. Dr. Rosinha)**

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil; tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo (relator: DEP. CARLOS ABICALIL).

**DESPACHO:**

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

**APRECIÇÃO:**

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

### **SUMÁRIO**

I – Projeto inicial

II – Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- parecer do relator
- substitutivo oferecido pelo relator
- parecer da Comissão
- substitutivo adotado pela Comissão

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 02 de abril de 2003.

Deputado DR. ROSINHA

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**CONSTITUIÇÃO  
DA  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1988**

## TÍTULO II DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS

### CAPÍTULO I DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

I - homens e mulheres são iguais em direitos e obrigações, nos termos desta Constituição;

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

III - ninguém será submetido a tortura nem a tratamento desumano ou degradante;

IV - é livre a manifestação do pensamento, sendo vedado o anonimato;

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

VI - é inviolável a liberdade de consciência e de crença, sendo assegurado o livre exercício dos cultos religiosos e garantida, na forma da lei, a proteção aos locais de culto e a suas liturgias;

VII - é assegurada, nos termos da lei, a prestação de assistência religiosa nas entidades civis e militares de internação coletiva;

VIII - ninguém será privado de direitos por motivo de crença religiosa ou de convicção filosófica ou política, salvo se as invocar para eximir-se de obrigação legal a todos imposta e recusar-se a cumprir prestação alternativa, fixada em lei;

IX - é livre a expressão da atividade intelectual, artística, científica e de comunicação, independentemente de censura ou licença;

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

XI - a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial;

XII - é inviolável o sigilo da correspondência e das comunicações telegráficas, de dados e das comunicações telefônicas, salvo, no último caso, por ordem judicial, nas hipóteses e na forma que a lei estabelecer para fins de investigação criminal ou instrução processual penal;

XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

XIV - é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional;

XV - é livre a locomoção no território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa, nos termos da lei, nele entrar, permanecer ou dele sair com seus bens;

XVI - todos podem reunir-se pacificamente, sem armas, em locais abertos ao público, independentemente de autorização, desde que não frustrem outra reunião anteriormente convocada para o mesmo local, sendo apenas exigido prévio aviso à autoridade competente;

XVII - é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;

XVIII - a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;

XIX - as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, o trânsito em julgado;

XX - ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;

XXI - as entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

XXVII - aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar;

XXVIII - são assegurados, nos termos da lei:

a) a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas;

b) o direito de fiscalização do aproveitamento econômico das obras que criarem ou de que participarem aos criadores, aos intérpretes e às respectivas representações sindicais e associativas;

XXIX - a lei assegurará aos autores de inventos industriais privilégio temporário para sua utilização, bem como proteção às criações industriais, à propriedade das marcas, aos nomes de empresas e a outros signos distintivos, tendo em vista o interesse social e o desenvolvimento tecnológico e econômico do País;

XXX - é garantido o direito de herança;

XXXI - a sucessão de bens de estrangeiros situados no País será regulada pela lei brasileira em benefício do cônjuge ou dos filhos brasileiros, sempre que não lhes seja mais favorável a lei pessoal do de cujus;

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

XXXIII - todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

XXXIV - são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:

a) o direito de petição aos Poderes Públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder;

b) a obtenção de certidões em repartições públicas, para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal;

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

XXXVII - não haverá juízo ou tribunal de exceção;

XXXVIII - é reconhecida a instituição do júri, com a organização que lhe der a lei, assegurados:

a) a plenitude de defesa;

b) o sigilo das votações;

c) a soberania dos veredictos;

d) a competência para o julgamento dos crimes dolosos contra a vida;

XXXIX - não há crime sem lei anterior que o defina, nem pena sem prévia cominação legal;

XL - a lei penal não retroagirá, salvo para beneficiar o réu;

XLI - a lei punirá qualquer discriminação atentatória dos direitos e liberdades fundamentais;

XLII - a prática do racismo constitui crime inafiançável e imprescritível, sujeito à pena de reclusão, nos termos da lei;

XLIII - a lei considerará crimes inafiançáveis e insuscetíveis de graça ou anistia a prática da tortura, o tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, o terrorismo e os definidos como crimes hediondos, por eles respondendo os mandantes, os executores e os que, podendo evitá-los, se omitirem;

XLIV - constitui crime inafiançável e imprescritível a ação de grupos armados, civis ou militares, contra a ordem constitucional e o Estado Democrático;

XLV - nenhuma pena passará da pessoa do condenado, podendo a obrigação de reparar o dano e a decretação do perdimento de bens ser, nos termos da lei, estendidas aos sucessores e contra eles executadas, até o limite do valor do patrimônio transferido;

XLVI - a lei regulará a individualização da pena e adotará, entre outras, as seguintes:

a) privação ou restrição da liberdade;

b) perda de bens;

c) multa;

d) prestação social alternativa;

e) suspensão ou interdição de direitos;

XLVII - não haverá penas:

a) de morte, salvo em caso de guerra declarada, nos termos do art.84, XIX;

b) de caráter perpétuo;

c) de trabalhos forçados;

d) de banimento;

e) cruéis;

XLVIII - a pena será cumprida em estabelecimentos distintos, de acordo com a natureza do delito, a idade e o sexo do apenado;

XLIX - é assegurado aos presos o respeito à integridade física e moral;

L - às presidiárias serão asseguradas condições para que possam permanecer com seus filhos durante o período de amamentação;

LI - nenhum brasileiro será extraditado, salvo o naturalizado, em caso de crime comum, praticado antes da naturalização, ou de comprovado envolvimento em tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, na forma da lei;

LII - não será concedida extradição de estrangeiro por crime político ou de opinião;

LIII - ninguém será processado nem sentenciado senão pela autoridade competente;

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;

LVI - são inadmissíveis, no processo, as provas obtidas por meios ilícitos;

LVII - ninguém será considerado culpado até o trânsito em julgado de sentença penal condenatória;

LVIII - o civilmente identificado não será submetido a identificação criminal, salvo nas hipóteses previstas em lei;

LIX - será admitida ação privada nos crimes de ação pública, se esta não for intentada no prazo legal;

LX - a lei só poderá restringir a publicidade dos atos processuais quando a defesa da intimidade ou o interesse social o exigirem;

LXI - ninguém será preso senão em flagrante delito ou por ordem escrita e fundamentada de autoridade judiciária competente, salvo nos casos de transgressão militar ou crime propriamente militar, definidos em lei;

LXII - a prisão de qualquer pessoa e o local onde se encontre serão comunicados imediatamente ao juiz competente e à família do preso ou à pessoa por ele indicada;

LXIII - o preso será informado de seus direitos, entre os quais o de permanecer calado, sendo-lhe assegurada a assistência da família e de advogado;

LXIV - o preso tem direito à identificação dos responsáveis por sua prisão ou por seu interrogatório policial;

LXV - a prisão ilegal será imediatamente relaxada pela autoridade judiciária;

LXVI - ninguém será levado à prisão ou nela mantido, quando a lei admitir a liberdade provisória, com ou sem fiança;

LXVII - não haverá prisão civil por dívida, salvo a do responsável pelo inadimplemento voluntário e inescusável de obrigação alimentícia e a do depositário infiel;

LXVIII - conceder-se-á habeas corpus sempre que alguém sofrer ou se achar ameaçado de sofrer violência ou coação em sua liberdade de locomoção, por ilegalidade ou abuso de poder;

LXIX - conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas data, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público;

LXX - o mandado de segurança coletivo pode ser impetrado por:

a) partido político com representação no Congresso Nacional;

b) organização sindical, entidade de classe ou associação legalmente constituída e em funcionamento há pelo menos um ano, em defesa dos interesses de seus membros ou associados;

LXXI - conceder-se-á mandado de injunção sempre que a falta de norma regulamentadora torne inviável o exercício dos direitos e liberdades constitucionais e das prerrogativas inerentes à nacionalidade, à soberania e à cidadania;

LXXII - conceder-se-á habeas data:

a) para assegurar o conhecimento de informações relativas à pessoa do impetrante, constantes de registros ou bancos de dados de entidades governamentais ou de caráter público;

b) para a retificação de dados, quando não se prefira fazê-lo por processo sigiloso, judicial ou administrativo;

LXXIII - qualquer cidadão é parte legítima para propor ação popular que vise a anular ato lesivo ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, ficando o autor, salvo comprovada má-fé, isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência;

LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;

LXXV - o Estado indenizará o condenado por erro judiciário, assim como o que ficar preso além do tempo fixado na sentença;

LXXVI - são gratuitos para os reconhecidamente pobres, na forma da lei:

a) o registro civil de nascimento;

b) a certidão de óbito;

LXXVII - são gratuitas as ações de habeas corpus e habeas data, e, na forma da lei, os atos necessários ao exercício da cidadania.

§ 1º As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata.

§ 2º Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte.

## CAPÍTULO II DOS DIREITOS SOCIAIS

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

*\* Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 26, de 14/02/2000.*

## **LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002.**

INSTITUI O CÓDIGO CIVIL.

---

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 de suas frações ideais;

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. 1.337. 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.

.....

### TÍTULO III DA PROPRIEDADE

.....

#### CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

.....

#### **Seção II** **Da Administração do Condomínio**

.....

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembléia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

---

---

## LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

### DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS.

#### TÍTULO I DO CONDOMÍNIO

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (Vetado) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

*\* § 1º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

*\* § 2º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 3º Nos edifícios-garagens, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

*\* § 3º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

---

---

## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

### I – RELATÓRIO

Vem à apreciação desta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania projeto de lei de autoria do ilustre Deputado Dr. Rosinha, que altera dispositivos de direito condominial no Novo Código Civil - NCC, de 2002.

A proposição tem por objetivo inserir nova expressão em complemento ao texto do inciso I, do art. 1336 do novel Código Civil, explicitando como dever do condômino: "contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, **exceto as decorrentes do uso das partes comuns, rateadas igualmente entre todos.**"

A alteração no inciso I do art. 1336 do NCC recebe do autor a seguinte justificção:

"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."

Como se verifica, trata de alteração que torna mais razoável e proporcional a obrigação descrita na norma legal, na medida em que compatibiliza os deveres e obrigações na justa medida da responsabilidade de cada um nos condôminos, alinhando, destarte, o texto do dispositivo, ao disposto no art. 1340 do mesmo diploma legal.

Por outro lado, propõe a inclusão de mais um item entre as competências do síndico. Desta forma, o art. 1.348 do Novo Código Civil seria acrescido do inciso X, com a seguinte redação: "providenciar ou determinar a elaboração do orçamento anual e balancetes mensais e os demonstrativos da receita e da despesa."

O autor assim justifica a alteração proposta:

"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."

A matéria tem tramitação conclusiva, razão pela qual, nos termos do art. 119 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, foi aberto o prazo para o oferecimento de emendas, sem que nenhuma tivesse sido apresentada.

## II - VOTO DO RELATOR

Nesta oportunidade compete à Comissão apreciar os aspectos de constitucionalidade, juridicidade, legalidade, regimentalidade, técnica legislativa e mérito da proposta.

No que se refere aos aspectos constitucionais, nenhum reparo pode ser feito. Em relação aos demais aspectos, verifica-se que a proposição é vazada em boa técnica legislativa, tem conteúdo jurídico adequado, e atende aos ditames legais e regimentais.

Quanto ao mérito, entendo que a proposição deva ser acolhida parcialmente.

Como dito, na linha do que já expressa de forma implícita, o novo Código Civil em seu art. 1.340, as despesas relativas às partes comuns, bem como às das partes comuns de uso exclusivo, devem ser suportadas respectivamente, pelos condôminos, se forem utilizadas por mais de um ou pelo condômino, vedando, dessa forma, o enriquecimento sem justa causa, ao passo em que torna mais justa e proporcional o rateio das referidas despesas.

No espírito do que veio a contemplar o Código Civil e, conseqüentemente, da mudança que se pretende operar no texto destacado, traz-se à colação os ensinamentos de Caio Mário da Silva Pereira, citado no voto ao final identificado, verbis:

"(...)

Em verdade, como leciona Caio Mário da Silva Pereira, para a compreensão da natureza jurídica do condomínio é essencial ter em vista que dois tipos de propriedade nele coexistem: a *propriedade individual* e a *propriedade coletiva*, as quais reclamam a atenção do intérprete para as características de sua reunião.

O edifício representa uma unidade. Unidade sobre todos os aspectos. Unidade arquitetônica. Unidade técnico-material de sua construção. Unidade orgânica de convivência. Unidade econômica na expressão de sua harmonia externa. Unidade ética na sua dupla configuração, moral e jurídica, que se constitui no condomínio em propriedade horizontal.

Da análise deste pensamento unitário pode-se decompor os direitos e os deveres de cada condômino. E, por uma abstração do espírito, é possível distinguir a propriedade coletiva da propriedade individual e exclusiva. Mas, ao mesmo tempo, aquele conjunto não permite que se destaque uma da outra, pois que não se pode conceber o domínio sobre a unidade autônoma sem o condomínio das partes comuns, não existindo razão de ser do condomínio sobre estas, senão em função da propriedade exclusiva.

O fato de coexistirem unidas, a propriedade exclusiva e o condomínio, não sugere a abolição dos deveres, já especificados no Código Civil para os condôminos da copropriedade tradicional, especificados desde os romanos. Porém, ao contrário, propõe o reforço destes mesmos deveres e o acréscimo de outros em benefício da existência e utilidade da coisa comum.

(...)” (Ap. 81.899 – 2ª Câmara Cível – TACRJ – Rel. Juiz Marlan de Moraes Marinho – RT 676:175)”.

Com efeito e muito embora o relativo prazo de vigência do novo estatuto, a doutrina já tem se incumbido de aclarar o tema.

Nesse prisma, Pedro Elias Avvad (Condomínio em edificações no Novo Código Civil - Comentado, Rio de Janeiro, Renovar, 2004, p. 105/106), assim aborda o tema:

"A matéria prevista neste artigo [art. 1.340] não estava regulada pela lei anterior mas achava-se prevista em boa parte das convenções. Assim é que, a lei transfere para o direito positivo o brocardo que impõe os ônus a quem tem os bônus. Nada mais justo. Resolve-se, desse modo, divergência, vez por outra suscitada, no sentido de definir quem é o responsável pelas despesas de manutenção de determinada

área comum e, portanto, propriedade condominial, quando a convenção não resolvesse, de forma objetiva, o assunto.

A norma, agora editada, é salutar porque de um lado elimina injustiças como a cobrança das despesas com empregados, manutenção e até do seguro das áreas comuns, daqueles que não fruem o respectivo uso, como seja dos condôminos que não têm direito a vaga na garagem, ou dos que não utilizam os serviços correspondentes, como são os donos de lojas externas, em relação aos elevadores. De outro lado, estimula alguns condôminos relutantes que, mesmo não dispondo de condições para usufruir dos benefícios de determinada área, resistem em fazer qualquer concessão, mínima que seja, em favor de um vizinho.

Incentiva-se, dessa forma, a redução das despesas condominiais, através da cessão do direito de uso de tais áreas, que se achariam ociosas para a maioria, em troca de se livrarem dos respectivos ônus de manutenção e conservação. A mesma regra se aplica ao grupo de condôminos que disponha de condições próprias para desfrutar com exclusividade de qualquer área ou serviço ou que obtenha privilégio de uso de alguma parte ou coisa comum, rateando-se, entre esses usuários, as despesas de tais áreas."

Como se verifica, a proposta de inovação legislativa visa a exatamente tornar mais clara a apuração das obrigações, de modo que as despesas possam ser rateadas na exata proporção dos benefícios e responsabilidades de cada um.

Aliás, na linha do entendimento manifestado pelo Autor, escreve Thelma Araújo Esteves Fraga e Cleyson de Moraes Mello, em seu recente livro intitulado Condomínio (Rio de Janeiro, Freitas Bastos Editora, 2003, p. 90) que:

"A nova disciplina promete provocar inúmeras confusões, já que criou um critério diferenciador quanto aos deveres dos condôminos provenientes da utilização do bem comum, demonstrando a valorização do princípio da utilização individual.

Cumpra a ressalva de que tal inovação não veio acompanhada de critérios objetivos que possam facilitar a implementação da nova regra que, todavia, poderá constar da convenção condominial e/ou do regulamento interno.

Terá como efeito a não uniformização dos valores cobrados nas cotas condominiais, antes comum de acontecer apenas com relação aos moradores dos apartamentos de cobertura.

Com o advento da nova lei, será possível mês a mês nos condomínios a implementação de valores diferenciados

para cada um dos condôminos, proporcional não mais unicamente à fração ideal de cada um, mas, **principalmente**, pela utilização individual de cada uma das unidades autônomas quanto ao bem comum."

Assim, embora se trate de uma inovação legal, não se identifica qualquer óbice a que se busque desde logo aperfeiçoar a regra do art. 1.340, o que se faz através da complementação do art. 1.336 do novo Código Civil, de modo a explicitar que as despesas com a utilização das áreas comuns compete a todos os condôminos, sem se descurar que a utilização das partes comuns de uso exclusivo, serão suportadas pelos respectivos beneficiários, assegurando, dessa forma, o princípio de que quem utiliza partes comuns com exclusividade tem que pagar pelo privilégio.

Entretanto, quanto ao mérito da segunda alteração proposta ao Novo Código Civil, relativa à explicitação de algumas competências do síndico, nos manifestamos contrariamente. Salvo melhor juízo, trata-se de dispositivo já regulado pelo NCC, em termos mais genéricos e redigido em melhor técnica legislativa, como convém, aliás, a tão importante instrumento de regulação da vida privada dos brasileiros.

O art. 1.348 do Novo Código Civil assim dispõe sobre as competências do síndico:

*"Art. 1.348. Compete ao síndico:*

*I - convocar a assembléia dos condôminos;*

*II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;*

*III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;*

*IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;*

*V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;*

***VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;***

*VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;*

***VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;***

*IX - realizar o seguro da edificação.*

*§ 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.*

***§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção." (grifado)***

A norma em vigor já contempla a preocupação do ilustre autor da proposição em exame. Está definida a competência do síndico para elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; bem como para prestar

contas à assembléia, anualmente e quando exigidas. Além disso, há expressa menção a que o síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Em face do exposto, o voto é pela constitucionalidade, legalidade, juridicidade, regimentalidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 611, de 2003 e no mérito, pelo acatamento parcial da proposição, na forma do substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em 11 de julho de 2008.

Deputado CARLOS ABICALIL  
Relator

### **SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 611, DE 2003.**

“Altera o inciso I, do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro).

O Congresso Nacional decreta:

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

“Art. 1.336 .....

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

Sala da Comissão, em 11 de julho 2008.

Deputado CARLOS ABICALIL  
Relator

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com substitutivo, do

Projeto de Lei nº 611/2003, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Carlos Abicalil.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Tadeu Filippelli - Presidente, Eliseu Padilha - Vice-Presidente, Antonio Carlos Biscaia, Antonio Carlos Pannunzio, Carlos Bezerra, Colbert Martins, Eduardo Cunha, Felipe Maia, Flávio Dino, Geraldo Pudim, Gerson Peres, Jefferson Campos, João Campos, Jutahy Junior, Magela, Marcelo Itagiba, Marcelo Ortiz, Mauro Benevides, Mendonça Prado, Nelson Pellegrino, Nelson Trad, Osmar Serraglio, Pastor Manoel Ferreira, Paulo Magalhães, Regis de Oliveira, Roberto Magalhães, Sérgio Barradas Carneiro, Valtenir Pereira, Vieira da Cunha, Wolney Queiroz, Zenaldo Coutinho, Chico Lopes, Domingos Dutra, Edson Aparecido, Eduardo Amorim, Eduardo Lopes, Hugo Leal, Jorginho Maluly, Luiz Couto, Major Fábio, Moreira Mendes, Odílio Balbinotti, Paulo Rattes, Rômulo Gouveia, Solange Amaral e William Woo.

Sala da Comissão, em 23 de abril de 2009.

Deputado TADEU FILIPPELLI  
Presidente

### **SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA CCJC AO PROJETO DE LEI Nº 611, DE 2003**

“Altera o inciso I, do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro).

O Congresso Nacional decreta:

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

“Art. 1.336 .....

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

Sala da Comissão, em 23 de abril de 2009.

Deputado TADEU FILIPPELLI  
Presidente

**FIM DO DOCUMENTO**