



CÂMARA DOS DEPUTADOS

APENSADOS

AUTOR:
(DO SR. BISPO WANDERVAL)

Nº DE ORIGEM:

EMENTA:

Acrescenta dispositivo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

DESPACHO:

22/05/2000 - (À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - ART. 24, II)

ENCAMINHAMENTO INICIAL:

AO ARQUIVO, EM 09/06/2000

**REGIME DE TRAMITAÇÃO
ORDINÁRIA**

COMISSÃO	DATA/ENTRADA
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /

PRAZO DE EMENDAS

COMISSÃO	INÍCIO	TÉRMINO
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /

DISTRIBUIÇÃO / REDISTRIBUIÇÃO / VISTA

A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /

PROJETO DE LEI Nº 2.914 DE 2000

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 2.914, DE 2000
(DO SR. BISPO WANDERVAL)



Acrescenta dispositivo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

(À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - ART. 24, II)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 22A.:

“Art. 22A. Por ocasião da prestação anual de contas à assembléia dos condôminos, o síndico apresentará toda a documentação relativa ao condomínio, inclusive as certidões relativas ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS) e outras exigidas por lei.

Parágrafo único. As certidões de que trata este artigo serão obtidas pelo síndico, pessoalmente ou por intermédio de procurador não remunerado pelo condomínio.”

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



CÂMARA DOS DEPUTADOS



JUSTIFICAÇÃO

Por intermédio do projeto de lei que ora submetemos à consideração de nossos pares, buscamos aprimorar a administração do condomínio em edificações.

A lei nº 4.591/64 já prevê que o síndico deve prestar contas à assembléia dos condôminos e manter guardada durante o prazo de cinco anos toda a documentação relativa ao condomínio, para eventuais necessidades de verificação contábil.

Procuramos normatizar com mais acuidade essas disposições. Em primeiro lugar, cominamos ao síndico a obrigação de, por ocasião da prestação de contas, apresentar aos condôminos documentação detalhada, a qual inclui certidões que provarão estar em dia o condomínio com encargos importantes, como o FGTS e o INSS. Por outro lado, e para resguardo do próprio síndico, cometemos a ele, pessoalmente ou por intermédio de pessoa de sua confiança, a obrigação de obter as certidões mencionadas, para evitar equívocos que gerariam sua responsabilização pessoal e prejuízos para todos os moradores.

Tendo em vista que o adequado regulamento da vida em condomínio é necessário para o bem-estar de milhões de pessoas nas grandes cidades, contamos com o apoio desta Casa para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em 02 de maio de 2000.


Deputado BISPO WANDERVAL

Lote: 80
Caixa: 124
PL N° 2914/2000
3

FLU. 10
Ex. 02/05/2000 14:30
Ass. [Signature]
P. 334



LEI Nº 4.591, DE 16 DE FEVEREIRO DE 1964.

DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM
EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES
IMOBILIÁRIAS.

TÍTULO I DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder a 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:

a) representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regimento Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;

f) prestar contas à assembléia dos condôminos;

g) manter guardada durante o prazo de 5 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

** Alínea g acrescentada pela Lei nº 6.434, de 15 de julho de 1977.*

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos.

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS-CeDI



§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembléia, convocada pelo interessado.

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia geral especialmente convocada.

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

.....

.....



Câmara dos Deputados

REQ 288/2003

Autor: Bispo Wandervai

Data da 24/02/2003

Apresentação:

Temática: REQUER DESARQUIVAMENTO DE PROPOSIÇÕES

Forma de
Apreciação:

Despacho:

"DEFIRO, nos termos do art. 105, parágrafo único, do RICD, o desarquivamento dos PLS 156/99, 594/99, 1.086/99, 1.940/99, 2.521/00, 2.861/00, 2.913/00, 2.914/00, 2.915/00, 2.916/00, 3.057/00, 3.058/00, 3.457/00, 3.588/00, 3.617/00, 3.934/00, 4.390/01, 5.612/01, 5.706/01, 5.809/01, 5.810/01, 5.888/01, 6.395/02, 6.465/02, 6.744/02, 6.745/02, 7.041/02, 7.042/02, PLP's 309/02 e 323/02, bem como do PDC 1693/02, INDEFIRO o desarquivamento dos PLS 380/99, 890/99, 1.779/99, 2.807/00, 3.261/00 e 3.702/00, por terem sido arquivados definitivamente e dos PLS 229/99, 2.251/99, 2.968/00, 3.055/00, 3.056/00, 3.616/00, 3.703/00, 4.389/01, 4.391/01, 5.126/01, porquanto as proposições não foram arquivadas. DECLARO PREJUDICADO o desarquivamento do PL 6.743/02, uma vez que foi transformado no PLP 309/02. Oficie-se ao Requerente e, após, publique-se.

Regime de
tramitação:

Em 11/05/2003


JOÃO PAULO CUNHA
Presidente

REQ. 288/03



CÂMARA DOS DEPUTADOS

OF. Nº 014

Brasília, 17 de fevereiro de 2003.

Senhor Presidente,

Requeiro, nos termos do artigo 105, parágrafo único, do Regimento Interno, o desarquivamento das proposições de minha autoria, retomando-as a tramitação dos projetos, desde o estágio em que se encontravam. São eles:

Projetos de Lei de 1999: 156, 229, 380, 594, 890, 1086, 1779, 1940, 2251;

Projetos de Lei de 2000: 2521, 2807, 2861, 2913, 2914, 2915, 2916, 2968, 3055, 3056, 3057, 3058, 3261, 3457, 3588, 3616, 3617, 3702, 3703, 3934;

Projetos de Lei de 2001: 4389, 4390, 4391, 5126, 5612, 5706, 5809, 5810, 5888;

Projetos de Lei de 2002: 6395, 6465, 6743, 6744, 6745, 7041, 7042;

PLP de 2002: 309, 323;

PCD de 2002: 1693.

Atenciosamente,

BISPO WANDERVAL
DEPUTADO FEDERAL – PL/SP

A Sua Excelência o Senhor
DEPUTADO JOÃO PAULO CUNHA
Presidente da Mesa da Câmara dos Deputados
Nesta



9809BA8D49



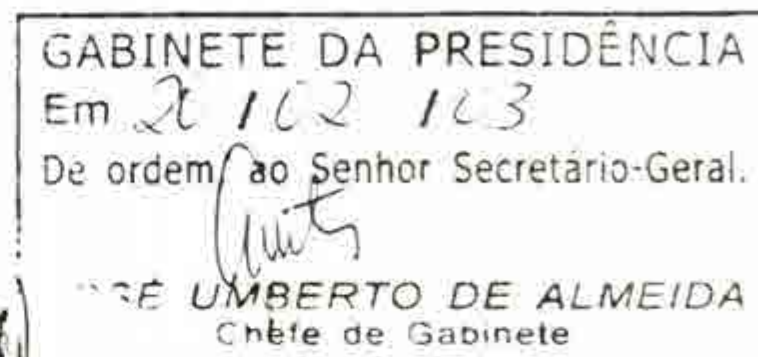
CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Bispo Wanderval - PL/SP

Visite o Site: www.bispowanderval.com.br

OF.014/2003-BpW

Brasília, 17 de fevereiro de 2003.



Senhor Presidente,

Nos termos do Artigo 105, parágrafo único do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, uso do presente para solicitar a especial aquiescência de Vossa Excelência, no sentido de que seja determinado o desarquivamento das proposições de minha autoria, retomando-as a tramitação dos projetos, desde o estágio em que se encontravam. São eles:

Projetos de Lei de 1999 – 156, 229, 380, 594, 890, 1086, 1779, 1940, 2251.

Projetos de Lei de 2000 – 2521, 2807, 2861, 2913, 2914, 2915, 2916, 2968, 3055, 3056, 3057, 3058, 3261, 3457, 3588, 3616, 3617, 3702, 3703, 3934.

Projetos de Lei de 2001 – 4389, 4390, 4391, 5126, 5612, 5706, 5809, 5810, 5888.

Projetos de Lei de 2002 – 6395, 6465, 6743, 6744, 6745, 7041, 7042.

PLP de 2002 – 309, 323.

PDC de 2002 – 1693

Sem outro particular, antecipo meus diletos agradecimentos.

Atenciosamente,

BISPO WANDERVAL
Deputado Federal – PL/SP.

Ao Excelentíssimo Senhor
Deputado JOÃO PAULO
Presidente da Câmara dos Deputados
N E S T A

BRASÍLIA / DF

Câmara dos Deputados

Anexo IV Gabinete 348

Fone (61) 318-5348 - Fax (61) 318-2348

CEP.: 70160-900 – Brasília/DF

E-mail: dep.bispowanderval@camara.gov.br

CAMPINAS / SP

Rua Barbosa de Barros nº 218

Bairro: Botafogo

CEP.: 13020-360 – Campinas/SP

Fone/Fax: (19) 3232-7424 / 3232-0965

E-mail: escritorio.politico@bol.com.br

SÃO PAULO / SP

Av. Brigadeiro Luís Antônio nº 1421

Bairro: Bela Vista

CEP.: 01317-001 – São Paulo/SP

Telefax: (11) 3285-6185

E-mail: dep.bp.wanderval@uol.com.br

Brasília, 11 de março de 2003.

Senhor Deputado,

Em atenção ao Requerimento nº 288/03, em que Vossa Excelência requer o **desarquivamento** das proposições que menciona, comunico-lhe que exarei despacho do seguinte teor:

"DEFIRO, nos termos do art. 105, parágrafo único, do RICD, o desarquivamento dos PL.s 156/99, 594/99, 1.086/99, 1.940/99, 2.521/00, 2.861/00, 2.913/00, 2.914/00, 2.915/00, 2.916/00, 3.057/00, 3.058/00, 3.457/00, 3.588/00, 3.617/00, 3.934/00, 4.390/01, 5.612/01, 5.706/01, 5.809/01, 5.810/01, 5.888/01, 6.395/02, 6.465/02, 6.744/02, 6.745/02, 7.041/02, 7.042/02, PLP's 309/02 e 323/02, bem como do PDC 1693/02. INDEFIRO o desarquivamento dos PL.s 380/99, 890/99, 1.779/99, 2.807/00, 3.261/00 e 3.702/00, por terem sido arquivados definitivamente; e dos PL.s 229/99, 2.251/99, 2.968/00, 3.055/00, 3.056/00, 3.616/00, 3.703/00, 4.389/01, 4.391/01, 5.126/01, porquanto as proposições não foram arquivadas. DECLARO PREJUDICADO o desarquivamento do PL. 6.743/02, uma vez que foi transformado no PLP 309/02. Oficie-se ao Requerente e, após, publique-se.

apreço.

Colho o ensejo para expressar a Vossa Excelência protestos de


JOÃO PAULO CUNHA
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Deputado **BISPO WANDERVAL**
Anexo IV – Gabinete nº 348
N E S T A





CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 2.914/00

Nos termos do art. 119, *caput* e inciso I do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Senhor Presidente determinou a abertura e divulgação na Ordem do Dia das Comissões, prazo para recebimento de emendas a partir de 11/08/00, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram apresentadas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 22 de agosto de 2000

SÉRGIO SAMPAIO CONTREIRAS DE ALMEIDA
Secretário



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 3.306/2000

Nos termos do art. 119, *caput* e inciso I do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Senhor Presidente determinou a abertura e divulgação na Ordem do Dia das Comissões, prazo para recebimento de emendas a partir de 04/09/00, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram apresentadas emendas.

Sala da Comissão, em 19 de setembro de 2000

SERGIO SAMPAIO CONTREIRAS DE ALMEIDA
Secretário



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 2914, DE 2000

Acrescenta dispositivo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Autor: Deputado Bispo Wanderval

Relator: Deputado Mendes Ribeiro Filho

I - RELATÓRIO

A proposição em tela, acrescentando dispositivo à Lei 4591/64, pretende que, por ocasião da prestação anual de contas à assembléia dos condôminos, o síndico apresente toda a documentação relativa ao condomínio, inclusive as certidões relativas ao FGTS, INSS e outras, exigidas por lei. As certidões deverão ser obtidas pelo síndico, pessoalmente ou por intermédio de procurador não remunerado pelo condomínio.

A inclusa justificação esclarece que se procura aprimorar a administração do condomínio em edificações, em prol de milhões de pessoas, principalmente nas grandes cidades do país.

Em apenso, acha-se o PL 3306, de 2000, do ilustre Deputado João Paulo, pelo qual competirá ao síndico prestar contas não somente à assembléia dos condôminos, mas, também, a cada condômino em particular, mediante correspondência, para o que busca promover alteração à redação do art. 22, "f", da Lei 4591/64. Esclarece a justificação que se procura conferir mais segurança à posição do condomínio, na medida em que também os condôminos





que não têm condições de participar das assembleias estarão informados sobre as respectivas contas.

Igualmente apensado, acha-se o PL 5790, de 2001, autores os ilustres Deputados Jarbas Lima e Paulo Paim. A proposição visa, da mesma forma, alterar o art. 22 da Lei 4591/64, a fim de que a prestação de contas do síndico à assembleia dos condôminos seja anual, e para que este, ainda, forneça aos condôminos demonstração mensal que discrimine e quantifique, em colunas, as receitas recebidas e as despesas pagas pelo condomínio no período, com saldos anterior e final. Aduz a inclusa justificção que a proposição será benéfica à sociedade, ao eliminar dúvidas e desconfianças nas relações do condomínio.

Trata-se de apreciação conclusiva desta comissão, não tendo sido oferecidas emendas às proposições.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Os três projetos de lei em apreço atendem aos pressupostos de constitucionalidade (competência legislativa da União, atribuição do Congresso Nacional, legitimidade de iniciativa e elaboração de lei ordinária) e de juridicidade (adequação aos princípios informadores do ordenamento jurídico pátrio). A técnica legislativa empregada, de maneira geral, é adequada, carecendo, apenas, de artigo primeiro, que defina o objeto da lei, e, no caso da proposição principal e da primeira a ela apensada, da indicação da nova redação.

No mérito, impende observar, em primeiro lugar, que, hoje, a sede adequada para discutir as atribuições do síndico, no âmbito do condomínio edilício, é o novo Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Com efeito, o art. 1348 do novo diploma civil, inserto na seção relativa à administração do condomínio, lista quais as competências do síndico, dentre as quais importa destacar, para este parecer, o inciso VIII:

“prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas”.



9155139400



Bem de ver, assim, que a exigência de que a prestação de contas seja, ao menos, anual, constante da proposição principal e da segunda apensada, já está atendida.

Resta saber se as proposições devem prosperar, quando pretendem que a prestação de contas seja mais detalhada: a principal faz referência à apresentação de "toda a documentação relativa ao condomínio", inclusive certidões relativas ao FGTS e ao INSS; a segunda propugna pela prestação de contas a cada condômino em particular, mediante correspondência; finalmente, a terceira acena com a exigência de demonstração mensal de receitas e despesas.

Tenho para mim que não se deve mexer no texto do recém-vigente Código Civil.

A lei, principalmente a que regula, praticamente, todas as relações entre as pessoas, como o Código Civil, deve, tanto quanto possível, ser genérica, a fim de não criar embaraços para a sua própria aplicação.

Não há necessidade ou conveniência, portanto, de o Código ser detalhista, no que tange à prestação de contas a cargo do síndico.

O art. 1348 já determina que a prestação de contas deve ser feita anualmente, perante a assembléia, ou sempre que exigida. O art. 1349 confere poderes à assembléia dos condôminos para, mediante o voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio. O art. 1350 permite que um quarto dos condôminos convoque a assembléia para a prestação anual de contas, se o síndico não o fizer, ou que, na ausência de reunião, o juiz decida a respeito, a requerimento de qualquer condômino. O art. 1356 faculta ao condomínio eleger um conselho fiscal, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

Recordo, finalmente, que, em situações extremadas, os condôminos podem lançar mão da ação judicial de prestação de contas, compelindo o síndico para tanto.

A par disso, cada condomínio tem liberdade para, dentro dos parâmetros legais e à vista de suas peculiaridades, elaborar sua respectiva convenção. O art. 1334 contém um núcleo mínimo sobre aspectos que deverão

2





ser abordados pela convenção de condomínio, “além das cláusulas que os interessados houverem por bem estipular”.

O Código Civil, insisto, não deve ser detalhista.

Em face do exposto, voto pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela REJEIÇÃO do PL 2941, de 2000, e dos PLs 3306/00 e 5790/01, a ele apensados.

Sala da Comissão, em 14 de julho de 2003.


Deputado Mendes Ribeiro Filho
Relator

306232.020





CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 2.914, DE 2000

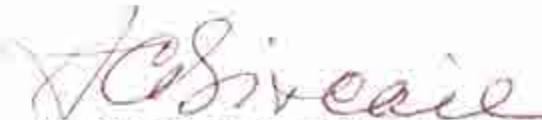
III - PARECER DA COMISSÃO

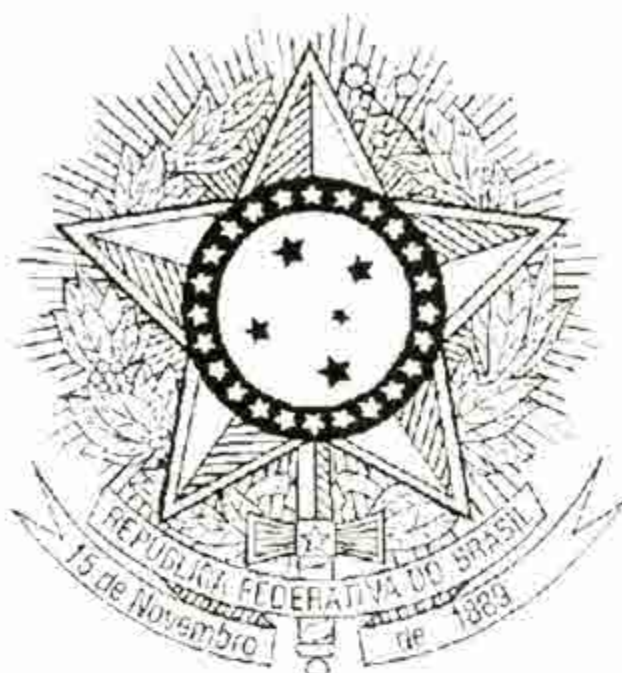
A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 2.914/2000 e dos de nºs 3.306/2000, 5.790/2001, apensados, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Mendes Ribeiro Filho.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Antonio Carlos Biscaia - Presidente, Roberto Magalhães - Vice-Presidente, Ademir Camilo, Almir Moura, Antonio Cruz, Carlos Mota, Cleonânio Fonseca, Darci Coelho, Edna Macedo, Inaldo Leitão, Jamil Murad, Jefferson Campos, João Almeida, João Paulo Cunha, José Divino, Juíza Denise Frossard, Jutahy Junior, Luiz Eduardo Greenhalgh, Marcelo Ortiz, Mendes Ribeiro Filho, Nelson Pellegrino, Nelson Trad, Odair Cunha, Paulo Afonso, Paulo Magalhães, Professor Luizinho, Reginaldo Germano, Robson Tuma, Sandra Rosado, Sérgio Miranda, Sigmaringa Seixas, Wagner Lago, Zulaiê Cobra, Almeida de Jesus, André de Paula, Ann Pontes, Antônio Carlos Biffi, Átila Lira, Badu Picanço, Coriolano Sales, Custódio Mattos, Fernando Coruja, Jaime Martins, João Fontes, José Pimentel, Júlio Delgado, Léo Alcântara, Leonardo Picciani, Luciano Zica, Luiz Couto, Mauro Benevides, Mauro Lopes, Moroni Torgan, Neucimar Fraga, Ricardo Barros e Sandes Júnior.

Sala da Comissão, em 14 de setembro de 2005.


Deputado ANTONIO CARLOS BISCAIA
Presidente



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.914-A, DE 2000

(Do Sr. Bispo Wanderval)

Acrescenta dispositivo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias; tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição deste, e dos de nºs 3.306/2000 e 5.790/2001, apensados (relator: DEP. MENDES RIBEIRO FILHO).

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO.

APRECIACÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II – Projetos apensados: PLs 3.306/2000 e 5.790/2001

III - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- parecer do relator
- parecer da Comissão