

PROJETO DE LEI Nº 3390

DE 199



CÂMARA DOS DEPUTADOS

APENSADOS

AUTOR:
(DO SR. SANDRO MABEL)

Nº DE ORIGEM:

EMENTA:

Altera a redação dos §§ 2º e 4º do art. 22 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

DESPACHO: 15/07/97 - (À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - ART. 24, II)

ENCAMINHAMENTO INICIAL:

À COM. DE CONST. E JUST. E DE REDAÇÃO, EM 05/08/97

REGIME DE TRAMITAÇÃO	
ORDINÁRIA	
COMISSÃO	DATA/ENTRADA
CCJR	05/08/97
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /

PRAZO DE EMENDAS		
COMISSÃO	INÍCIO	TÉRMINO
CCJR	28/08/97	05/09/97
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /

DISTRIBUIÇÃO / REDISTRIBUIÇÃO / VISTA

A(o) Sr(a). Deputado(a): <u>Dani Coelho (dev. 29.10.97)</u>	Presidente:
Comissão de: <u>Constituição e Justiça</u>	Em: 28/08/97
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: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.390, DE 1997
(DO SR. SANDRO MABEL)



Altera a redação dos §§ 2º e 4º do art. 22 da 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)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

À Comissão: Art. 24, II
Constituição e Justiça e de Redação

Em 15/07/97 reduzido PRESIDENTE

**PROJETO DE LEI N° 3390, DE 1997
(Do Sr. SANDRO MABEL)**

ORDINARIA

*Altera a redação
dos §§ 2º E 4º do art. 22 da Lei
4.591, de 16 de Dezembro de 1964.*

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O §§ III do Art. 22 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 22.

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, sob a sua inteira responsabilidade e com remuneração em hipótese alguma superior a 2% (dois por cento) do total arrecadado pelo condomínio, ou 03 (treis) salários mínimos, o que representar o menor valor mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos...

§ 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 e que não poderá ser superior a 2 (dois) salários mínimos vigentes, não cumulável com a importância prevista no § 2º deste artigo.

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

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.



JUSTIFICAÇÃO

Hoje em dia a cobrança feita pelas administradoras de condomínio, que cobram porcentagem sobre o total arrecadado, oneram o valor já muito alto da cota condominial, às vezes em até 20% (vinte por cento). Com a estabilidade da economia brasileira, após a implantação do plano real, não mais se justifica mais a cobrança feita com tal magnitude.

Os atuais índices inflacionários não estão passando de 2º (dois por cento) ao mês, em média e, portanto, as taxas cobradas por essas administradoras tornam-se escorchantes e aviltam o bolso do condômino.

No § 4º, a Lei estabelece que será fixada remuneração por esses serviços e, com a queda da inflação, não podemos admitir esse tipo de cobrança em porcentagem livre sobre o total das cotas condominiais. Assim também, para evitar qualquer dúvida, modificamos, no mesmo sentido, o § 2º.

Ademais, tramita no Congresso Nacional Projeto de Lei nº 259-B, que altera a redação do § 1º do art. 52 da Lei 8.078, de 11 de novembro de 1990, que dispõe sobre a “proteção do consumidor e dá outras providências”, reduzindo as multas de 10% (dez por cento) para 2% (dois por cento), tendo já sido aprovado na Câmara dos Deputados (atualmente em tramitação no Senado Federal).

Estamos, com essa proposição, tentando diminuir a carga financeira que onera o condômino, além do que a responsabilidade jurídica da administradora sobre o condomínio é inexistente.

Hoje vemos que várias administradoras se tornaram verdadeiras máquinas de fazer dinheiro, pois a única coisa que fazem é arrecadar as cotas condominiais através dos bancos (mais gastos para o condomínio).

No mais, e também sem qualquer responsabilidade, as administradoras realizam a contabilidade e efetuam pagamentos, mas nem mesmo oferecem os serviços advocatícios quando estes se fazem necessários.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



O objetivo desse nosso projeto é diminuir o valor cobrado dos condomínios, principalmente em função de que a maioria dos mesmos é composta de inquilinos, que muitas vezes arcam também com outras despesas embutidas no valor final das cotas condominiais.

Conto com o apoio dos meus nobres pares nesta casa para aprovação desta proposição, que virá reparar mais uma injustiça.

Sala das Sessões, em 15 de 07 de 1997.

Deputado SANDRO MABEL



LEI 4.591 DE 16 DE DEZEMBRO 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.

* Aínea g acrescentada pela Lei número 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.

§ 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.

.....

.....



CÓDIGO DE PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

LEI 8.078 DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

DISPÕE SOBRE A PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

TÍTULO I Dos Direitos do Consumidor

CAPÍTULO VI Da Proteção Contratual

SEÇÃO II Das Cláusulas Abusivas

Art. 52 - No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

- I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;
- II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;
- III - acréscimos legalmente previstos;
- IV - número e periodicidade das prestações;
- V - soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º - As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigação no termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação.

* § 1º redação dada pela Lei n. 9.298, de 01/08/1996.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI N° 3.390/97

Nos termos do art. 119, caput, 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 - de prazo para apresentação de emendas a partir de 28/08/97, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 08 de setembro de 1997

SÉRGIO SAMPAIO CONTREIRAS DE ALMEIDA
Secretário



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

NÃO APRECIADO NA COMISSÃO DE JUSTIÇA

PROJETO DE LEI N° 3.390, DE 1997

Altera a redação dos §§ 2º e 4º do art. 22 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Autor: Deputado SANDRO MABEL

Relator: Deputado DARCI COELHO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em epígrafe procura alterar o art. 22 da Lei nº 4591/64, relativo à administração do condomínio.

Busca-se fixar um teto para o valor que é pago ao síndico, a título de remuneração (§ 4º). A par disso, intenta-se limitar, também, a remuneração a ser paga a pessoas de confiança do síndico, para as quais forem delegadas as funções administrativas (§ 2º).

Em sua justificação, o ilustre Deputado Sandro Mabel se insurge contra os valores exigidos pelas administradoras de condomínio, alegando que "as taxas cobradas por essas administradoras tornam-se escorchantes e aviltam o bolso do condômino" em vista dos atuais índices inflacionários. E aduz ainda o nobre Parlamentar: "Estamos, com essa proposição, tentando diminuir a carga financeira que onera o condômino, além do que a responsabilidade jurídica da administradora sobre o condomínio é inexistente". A final, relembra o Autor que, muitas vezes, a maioria dos condôminos é composta de inquilinos.



A análise da proposição por esta Comissão é conclusiva, anotando-se não terem sido apresentadas emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O projeto de lei em apreço atende aos requisitos formais de constitucionalidade, porquanto a matéria (Direito Civil) é da competência legislativa da União e da atribuição do Congresso Nacional. A legitimidade da iniciativa é conferida a qualquer membro da Câmara dos Deputados e é correta a elaboração de lei ordinária. O projeto atende ainda, aos requisitos de juridicidade e de boa técnica legislativa (haveria apenas pequeno reparo a fazer na redação do caput do art. 1º).

Identificamos, por outro lado, problema concernente à constitucionalidade material: a vinculação da remuneração do síndico e das pessoas de confiança por ele delegadas ao salário mínimo, vinculação esta expressamente vedada pelo art. 7º, IV, in fine, da C.F.

Passamos à análise de mérito.

Com relação ao § 4º, entendemos que não é adequado à lei fixar um teto, engessando, assim, a remuneração do síndico. É preciso observar que os condomínios variam muito, em tamanho, número de unidades e complexidade. Assim, também há de variar a remuneração que a assembléia - frise-se: a assembléia dos condôminos - fixar para o síndico. Muitas vezes, o síndico não recebe uma remuneração, convencionando-se que ficará dispensado de concorrer nas despesas ordinárias do condomínio. Outras vezes, o síndico, simples e expressamente, abre mão de uma remuneração. As situações, portanto, são inúmeras, motivo pelo qual o § 4º do art. 22 não deve ser tão detalhista.

Já a questão das administradoras deve ser discutida à luz do § 2º do art. 22.



As administradoras, principalmente nas grandes cidades, prestam importantes serviços ao condomínio. O síndico, utilizando-se da prerrogativa que lhe confere o § 2º em questão ("pessoas", aqui, não de ser entendidas como pessoas físicas ou jurídicas), delega a uma administradora as funções que pode delegar, ou seja, as funções administrativas. Não pode delegar funções que deve exercer pessoalmente, como a representação do condomínio, por exemplo.

Essas funções administrativas, muitas vezes, são complexas, envolvendo tarefas que seriam difíceis para o síndico executar, sem auxílio.

No que tange à questão da remuneração das administradoras, observamos que a sua contratação pelo condomínio depende da aprovação da assembléia geral dos condôminos. Assim, se julgarem estes que o valor a ser pago mensalmente à administradora é abusivo rejeitam a contratação, devendo o síndico submeter-lhes outra pessoa jurídica para a delegação das funções administrativas.

Desse modo, igualmente com relação ao § 2º, entendemos que a lei não deve fixar um teto para a remuneração das administradoras. A contratação destas deve ser aprovada pelos condôminos (em assembléia), quando julgarem-na razoável. Observamos, ainda, que, em condomínios menores, o síndico delega as funções administrativas a uma pessoa física, um contador, por exemplo, não se referindo o § 2º, portanto, apenas à contratação de administradoras.

Restam duas últimas considerações a fazer, as quais corroboram nosso entendimento contrário a este projeto de lei.

Não se deve perder de vista, em primeiro lugar, que, em muitos casos, mormente nos grandes centros urbanos, o síndico é a própria administradora, o que não é vedado pela lei - o § 4º dispõe que o síndico poderá ser pessoa jurídica estranha ao condomínio. Tal solução tem-se mostrado eficiente, e ratifica a utilidade das administradoras para a vida condominial.

Finalmente, porém não menos importante, devemos atentar para o fato de que o projeto, ao procurar impor limites para a remuneração do síndico e também para a contratação de pessoas tendo em vista a delegação das funções administrativas, colide com o princípio da liberdade de contratar do condomínio, e, em última análise, dos condomínios. E isto não nos afigura recomendável.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

4

Em face do exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 3.390, de 1997.

Sala da Comissão, em 29 de outubro de 1997.

Deputado DARCI COELHO
Relator

70876504.020