



CÂMARA DOS DEPUTADOS
(DO SR. WELSON GASPARINI)

ASSUNTO:

Altera dispositivos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", reduzindo a multa moratória no pagamento de taxas condominiais, e dá outras providências.

DESPACHO: 10/10/96 - CCJR - ART. 24, II

AO ARQUIVO

em 01 de novembro de 1996

DISTRIBUIÇÃO

- Ao Sr. _____, em _____ 19____
- O Presidente da Comissão de _____
- Ao Sr. _____, em _____ 19____
- O Presidente da Comissão de _____
- Ao Sr. _____, em _____ 19____
- O Presidente da Comissão de _____
- Ao Sr. _____, em _____ 19____
- O Presidente da Comissão de _____
- Ao Sr. _____, em _____ 19____
- O Presidente da Comissão de _____
- Ao Sr. _____, em _____ 19____
- O Presidente da Comissão de _____
- Ao Sr. _____, em _____ 19____
- O Presidente da Comissão de _____
- Ao Sr. _____, em _____ 19____
- O Presidente da Comissão de _____
- Ao Sr. _____, em _____ 19____
- O Presidente da Comissão de _____

PROJETO N.º 2.428 DE 19 96



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 2.428, DE 1996
(DO SR. WELSON GASPARINI)



Altera dispositivos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", reduzindo a multa moratória no pagamento de taxas condominiais, e dá outras providências.

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

providencias.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os artigos 12, § 3º e 22, caput e § 1º, alíneas "f" e "g", passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 12

§ 1º

§ 2º

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica sujeito ao juro moratório de 0,5% ao mês, e multa de até 2% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo órgão oficial competente.

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder a 2 anos, permitida a reeleição, desde que aprovadas as contas do mandato findo, em assembléia específica para este fim.



§ 1º

- f) prestar contas à assembléia dos condôminos, que deverão ser elaboradas por contador habilitado;
- g) manter guardada durante o prazo de cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio, atendidos os pressupostos da alínea "f";
- h)

....."

JUSTIFICAÇÃO

Recentemente o Código do Consumidor teve alterado o limite da multa moratória, vigorando com o valor de 2% (dois por cento).

A conjuntura econômica atual, com patamares inflacionários baixíssimos, veio tornar execrável o padrão de multa moratória, vigente à época de inflação exorbitante.

No entanto o Código do Consumidor é que somente foi alterado, continuando a vigor, na Lei 4.591/64 - Lei de Condomínios e Incorporações, a inimaginável e inaceitável multa de 20%. Isto pelo simples fato de um condômino atrasar em apenas um dia a sua obrigação. Tal fato afigura-se nos leonino e merece o mais urgente reparo, para que não se continue com esta dantesca injustiça.

O nosso Projeto vem sanar a Lei nº 4.591/64, e torná-la mais justa e aceitável.

Por outro lado, também, visa obrigar o síndico a organizar e manter sob forma contábil as contas do condomínio, que deverão ser elaboradas por contador habilitado, registrado no órgão competente.

Muitos síndicos são reeleitos, inclusive pessoas jurídicas que prestam serviços aos condomínios, e deixam de prestar contas ou não as têm aprovadas.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



Todavia a maioria dos condôminos não buscam o amparo na justiça, devido à morosidade e ao alto custo.

A necessidade da contabilidade dos condomínios faz-se necessário para segurança e confiabilidade dos valores, pois há condomínios que movimentam mensalmente recursos superiores a de muitos Municípios, e geralmente fazem uma contabilidade doméstica, sem orientação competente, deixando inclusive de recolher impostos e contribuições devidas, bem como não exigindo notas fiscais de seus fornecedores, aceitando apenas recibos sem valor fiscal, o que permite a evasão fiscal.

Alegam os síndicos que só em assembléia geral é que deve prestar as contas, onde também não o faz, alegando que se alguém sentir-se prejudicado que procure a Justiça.

Também há o fato de que os condomínios são grandes empregadores, e muitas vezes não recolhem a contribuição previdenciária nem os depósitos do FGTS de seus empregados.

Tais fatos justificam plenamente a aprovação dessa nossa Proposta, não se devendo aceitar que o acréscimo pecuniário, devido pelo pagamento de contabilista, venha a impedi-la, pois os honorários de contador não são, na generalidade dos casos, altos.

Deste modo conto com a aprovação de meus nobres pares, nesta Casa, para este Projeto.

Sala das Sessões, em 10 de 10 de 1996

Deputado WELSON GASPARINI

60676908.058



LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964 (*)

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O Presidente da República:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO III
DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota do rateio corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

• Vide *Código de Processo Civil*, arts. 275, II, c, e 585, IV.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês, e multa de até 20% (vinte por cento) sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO VI
DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio.

**" LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS-CeDI"**



nio, 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 n.º 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 elegeu, 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.

.....

.....

Defiro. Apense-se o PL 2.428/96, ao qual se encontra apensado o PL 2.516/96, ao PL 2.667/96. Oficie-se à Comissão Requerente e, após, publique-se.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Em

/ /

PRESIDENTE

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO

Of. P nº 163/97

Brasília, 14 de maio de 1997.

Senhor Presidente,

Encaminho a Vossa Excelência, para as providências de estilo, pedido da lavra do Senhor Deputado Almino Affonso, cópia em anexo, no sentido de que sejam apensados ao Projeto de Lei nº 2.667/96, oriundo do Senado Federal, os Projetos de Lei nºs 2.428/96 e 2.516/96, em conformidade com o artigo 142 do Regimento Interno da Casa.

Na oportunidade, reitero a Vossa Excelência meus votos de profunda estima e consideração.

Atenciosamente,

Deputado HENRIQUE EDUARDO ALVES
Presidente

Exmo. Sr.

Deputado MICHEL TEMER

DD. Presidente da Câmara dos Deputados

CÂMARA DOS DEPUTADOS



CÂMARA DOS DEPUTADOS

CE/GAB/0117/97

Brasília (DF), 07 de maio de 1997.

Excelentíssimo Senhor
Deputado Henrique Eduardo Alves
MD. Presidente da Comissão de Constituição e Justiça
da Câmara dos Deputados
NESTA

Senhor Presidente,

Em consideração ao parágrafo único do art. 142, solicito, a V.Exa, as devidas providências no sentido de que os Projetos de Lei nº 2.428/96 e 2.516/96, de que sou Relator nesta Comissão, sejam apensados ao Projeto nº 2.667/96, oriundo do Senado Federal e que cuida das mesmas hipóteses versadas naqueles.

Respeitosamente,



DEPUTADO ALMINO AFFONSO
PSDB/SP



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 2.428/96

(Apensado o Projeto de Lei nº 2.516/96)

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 09 / 12 / 96 , por cinco sessões. Esgotado o prazo, foi recebida 01 emenda ao projeto.

Sala da Comissão, em 18 de março de 1997.

SÉRGIO SAMPAIO CONTREIRAS DE ALMEIDA

Secretário



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº

PROJETO DE LEI Nº

2.428 / 96

CLASSIFICAÇÃO

[] SUPRESSIVA [] SUBSTITUTIVA [] ADITIVA DE
[] AGLUTINATIVA [] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

DEPUTADO LUIZ MAINARDI

AUTOR

PARTIDO
PT

UF
RS

PÁGINA
01 02

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

EMENDA SUBSTITUTIVA

Dê-se à alínea "F" do § 1º do artigo 22, a seguinte redação:

"Art. 22

§ 1º

f) prestar contas à assembléia dos condôminos, que, sempre que tratar-se de gestão por pessoa jurídica, deverão ser elaboradas por contador habilitado, e registradas em livro contábil, observada a legislação civil e comercial aplicável."

INSTRUÇÕES Nº VERSO

PARLAMENTAR

DATA

ASSINATURA

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE EMENDA
INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO

I - INSTRUÇÕES GERAIS:

1. Este formulário deverá ser preenchido a máquina, assinado pelo autor da Emenda, e entregue à Secretaria da Comissão em quatro vias: original e três cópias, uma das quais servirá como recibo.
2. Para atender ao disposto no inciso II do art. 138 do Regimento interno, cada Emenda deverá tratar de matérias contidas em apenas um dispositivo do Projeto.
3. Quando houver assinaturas de apoio, estas, devidamente identificadas, serão apostas em outra folha deste formulário, no campo Texto/Justificação, completando-se os demais campos que identificam a Emenda.

II - INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO DOS CAMPOS:

1. EMENDA Nº - Não preencher este campo. Destina-se a receber o número da Emenda, o que será providenciado pela Secretaria da Comissão.
2. PROJETO DE LEI Nº - Escrever o número do projeto.
Ex.: 1.245-A/88; 3.125/89
3. CLASSIFICAÇÃO - não preencher este campo. Destina-se a ser usado pela Comissão no ordenamento das emendas.
4. COMISSÃO DE - Escrever o nome da Comissão em que a Emenda será entregue.
5. AUTOR - Preencher com o nome do Deputado autor da Emenda.
6. PARTIDO - Escrever a sigla partidária do Deputado autor da Emenda.
7. UF - Escrever a sigla do Estado pelo qual foi eleito o Deputado autor da Emenda.
8. PÁGINA - Deverá ser preenchido da seguinte forma: Nº DA PÁGINA/Nº TOTAL DE PÁGINAS. Assim, quando a Emenda tiver uma única página, esta será merada: 1/1; se a Emenda tiver três páginas: a primeira será 1/3, a gunda, 2/3 e a terceira, 3/3.
9. TEXTO/JUSTIFICAÇÃO - Deverá ser utilizado para a redação do texto da Emenda e, a critério do autor, de sua justificação. O início da justificação deverá estar claramente separado do texto da Emenda pelo título próprio (JUSTIFICAÇÃO). Se o espaço for insuficiente, deverá ser usada outra folha deste mesmo formulário.
10. PARLAMENTAR - Este campo deverá ser assinado pelo Deputado autor da Emenda. A data será aquela em que a Emenda for entregue na Comissão.

OBS.: Fazer referência clara ao dispositivo a ser emendado (título, capítulo, seção, subseção ou artigo, caput/parágrafo, inciso, alínea, número).



CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº

PROJETO DE LEI Nº

2.428 / 96

CLASSIFICAÇÃO

SUPRESSIVA
 AGLUTINATIVA

SUBSTITUTIVA
 MODIFICATIVA

ADITIVA DE

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

DEPUTADO LUIZ MAINARDI AUTOR

PARTIDO
PT

UF
RS

PÁGINA
02 / 02

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Não obstante ser justo e necessário conferir à administração de grandes condomínios, que movimentam receitas consideráveis e empregam número significativo de trabalhadores, regulamentação minimamente rigorosa, não se justifica a extensão aos pequenos condomínios - maioria absoluta - de mais uma obrigatoriedade que certamente redundará em oneração a ser suportada pelos condôminos, mais ainda quando se retira parcela significativa de obtenção de recursos proveniente da imposição de multa por atraso, objeto dessa mesma proposição.

Da maneira ora proposta, as operações mais complexas, envolvendo maiores quantias, que normalmente são conferidas às administradoras especializadas, restarão regulamentadas e contribuirão para a transparência administrativa e incidência fiscal pretendidas.

INSTRUÇÕES Nº VERSO

PARLAMENTAR

DATA

ASSINATURA

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE EMENDA
INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO

I - INSTRUÇÕES GERAIS:

1. Este formulário deverá ser preenchido a máquina, assinado pelo autor da Emenda, e entregue à Secretaria da Comissão em quatro vias: original e três cópias, uma das quais servirá como recibo.
2. Para atender ao disposto no inciso II do art. 138 do Regimento interno, cada Emenda deverá tratar de matérias contidas em apenas um dispositivo do Projeto.
3. Quando houver assinaturas de apoio, estas, devidamente identificadas, serão apostas em outra folha deste formulário, no campo Texto/Justificação, completando-se os demais campos que identificam a Emenda.

II - INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO DOS CAMPOS:

1. EMENDA Nº - Não preencher este campo. Destina-se a receber o número da Emenda, o que será providenciado pela Secretaria da Comissão.
2. PROJETO DE LEI Nº - Escrever o número do projeto.
Ex.: 1.245-A/88; 3.125/89
3. CLASSIFICAÇÃO - não preencher este campo. Destina-se a ser usado pela Comissão no ordenamento das emendas.
4. COMISSÃO DE - Escrever o nome da Comissão em que a Emenda será entregue.
5. AUTOR - Preencher com o nome do Deputado autor da Emenda.
6. PARTIDO - Escrever a sigla partidária do Deputado autor da Emenda.
7. UF - Escrever a sigla do Estado pelo qual foi eleito o Deputado autor da Emenda.
8. PÁGINA - Deverá ser preenchido da seguinte forma: Nº DA PÁGINA/Nº TOTAL DE PÁGINAS. Assim, quando a Emenda tiver uma única página, esta será numerada: 1/1; se a Emenda tiver três páginas: a primeira será 1/3, a segunda, 2/3 e a terceira, 3/3.
9. TEXTO/JUSTIFICAÇÃO - Deverá ser utilizado para a redação do texto da Emenda e, a critério do autor, de sua justificação. O início da justificação deverá estar claramente separado do texto da Emenda pelo título próprio (JUSTIFICAÇÃO). Se o espaço for insuficiente, deverá ser usada outra folha deste mesmo formulário.
10. PARLAMENTAR - Este campo deverá ser assinado pelo Deputado autor da Emenda. A data será aquela em que a Emenda for entregue na Comissão.

OBS.: Fazer referência clara ao dispositivo a ser emendado (título, capítulo, seção, subseção ou artigo, caput/parágrafo, inciso, alínea, número).