

# 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 assembléias 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 assembléia 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 desconfiças 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 assembléia, anualmente e quando exigidas”.*

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

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