

# **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

## **PROJETO DE LEI Nº 6.973, DE 2017**

Inclui o § 6º ao artigo 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

**Autor:** Deputado CÍCERO ALMEIDA

**Relator:** Deputado ADEMIR CAMILO

### **I - RELATÓRIO**

O PL nº 6.973, de 2017, pretende modificar o art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para estabelecer que o reajuste da taxa condominial não poderá ultrapassar a média dos índices de reajustes incidentes sobre as tarifas e folha de pessoal, incluídos os encargos de natureza trabalhista e previdenciária.

O autor do projeto, o ilustre Deputado Cícero Almeida, justifica sua proposta com o argumento de que a taxa condominial representa uma despesa bastante significativa para diversas famílias, especialmente aquelas enquadradas em faixas de renda mais baixas.

O projeto está sujeito à apreciação conclusiva das comissões, tendo sido distribuído às Comissões de Desenvolvimento Urbano (CDU) e de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Nesta CDU, após encerrado o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o Relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

Destaco, primeiramente, que cabe a esta Comissão de Desenvolvimento Urbano analisar o mérito do PL nº 6.973, de 2017, apenas quanto ao seu impacto no pleno desenvolvimento da função social das cidades e na garantia do bem-estar de seus habitantes.

Nesse passo, há que se considerar a complexidade do assunto, na medida em que as taxas condominiais não incorporam apenas tarifas de serviços e encargos trabalhistas, mas deve abranger também benfeitorias, inadimplências, contratos de manutenção, gastos extras, além de margens de segurança.

É devido a essa complexidade que os reajustes são realizados em assembleia, ocasião em que também devem ser aprovadas as contas do ano anterior e em que pode ser substituído ou mantido o síndico em exercício. Nessas reuniões, são feitas as estimativas orçamentárias e aprovado o reajuste, caso necessário, tudo pela maioria dos presentes na assembleia.

Por evidente, deve-se buscar coibir situações de abuso, que impõem taxas exorbitantes e sacrificam financeiramente diversas famílias, como bem apontou o autor do projeto em apreço.

Entendo, no entanto, que podemos trazer obstáculos ao gerenciamento de condomínios se proibirmos, taxativamente, a realização de reajustes acima da média dos índices de reajustes incidentes sobre as tarifas e folha de pessoal, incluído os encargos de natureza trabalhista. Tais obstáculos podem ser prejudiciais ao desenvolvimento urbano e ao bem-estar dos habitantes desses condomínios.

Nesse sentido proponho acrescentar ao dispositivo do PL nº 6.973, de 2017, a expressão “salvo em virtude de situações excepcionais, devidamente demostradas, publicadas e aprovadas em assembleia pela maioria dos presentes”. Com isso, haverá a regra geral que proíbe reajustes acima da média dos índices incidentes sobre tarifas e folha de pessoal, mas haverá também espaço para que o condomínio aprove reajustes maiores, em

virtude de necessidades e situações especiais, conforme a vontade e concordância de seus moradores.

Diante do exposto, sou pela **aprovação** do PL nº 6.973, de 2017, na forma do **substitutivo** anexo.

Sala da Comissão, em de de 2017.

Deputado ADEMIR CAMILO  
Relator

2017-19038

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 6.973, DE 2017**

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre reajuste de taxa condominial.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido do seguinte § 6º:

“Art. 12.....  
.....

§ 6º O reajuste da taxa condominial não poderá ultrapassar a média dos índices de reajustes incidentes sobre as tarifas públicas e folha de pessoal, incluído os encargos de natureza trabalhista e previdenciária, salvo em virtude de situações excepcionais, devidamente demonstradas, publicadas e aprovadas em assembleia pela maioria dos presentes.” (NR)

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

Sala da Comissão, em de de 2017.

Deputado ADEMIR CAMILO  
Relator