



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.512, DE 2019

(Do Sr. José Medeiros)

Altera o § 1º do caput do art. 12 da Lei no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”, e o inciso I do caput do art. 1.336 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que “Institui o Código Civil”.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO; E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIAÇÃO:

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

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projeto apensado: 47/20

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera o § 1º do caput do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e o inciso I do caput do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para dispor sobre a fixação da cota de rateio de despesas condominiais.

Art. 2º O § 1º do caput do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 12.

§ 1º A fixação da quota no rateio das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio dar-se-á na proporção da fração ideal de terreno de cada unidade, ressalvado o disposto no art. 1.340 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

..... (NR)”

Art. 3º O inciso I do caput do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.336.

I - contribuir para as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio na proporção de suas frações ideais, ressalvado o disposto no art. 1.340 desta Lei;

..... (NR)”

Art. 4º Esta Lei entrará em vigor após decorridos cento e oitenta dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

O Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), assim como a Lei dos Condomínios em Edificações e das Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964), ao regularem o condomínio edilício, estabelecem, como regra, o método, para o rateio das despesas condominiais entre os respectivos condôminos, do cálculo por quotas-parte segundo as frações ideais de terreno (e das áreas e coisas comuns) atribuídas a cada uma das unidades autônomas condominiais, as quais são obtidas pela razão matemática do tamanho de cada unidade imobiliária sobre o conjunto da edificação.

Na prática, isto implica que quem detiver unidade condominial com maior tamanho em área relativamente a outras no âmbito do condomínio edilício terá, via de regra, de suportar ônus proporcionalmente maior no que concerne às despesas condominiais.

E a eleição de tal regra pelo legislador se verificou tendo em vista que o critério de rateio das despesas condominiais segundo as mencionadas frações ideais é, considerando-se o seu caráter eminentemente objetivo e por aquelas refletirem de modo mais apropriado a destinação e a capacidade de ocupação de cada unidade autônoma condominial, o mais justo e adequado para o referido mister.

Com efeito, quanto maior o tamanho em área de um apartamento, geralmente maior é o número de dormitórios e, por conseguinte, o número de pessoas que pode comportar para fins de moradia. E se supõe que, quanto maior o

número de habitantes na unidade autônoma residencial, maior será a efetiva participação proporcional desta nas despesas incorridas pelo condomínio edilício em função da utilização, pelos seus moradores, de áreas e coisas comuns como elevadores, piscinas e outras, de serviços como os de portaria, conservação e limpeza, assim como do consumo de energia elétrica, água e gás combustível destinados à fruição coletiva (consumo interno nas unidades não individualizado) ou da coletividade (consumo em áreas comuns como salões de festas, jogos e outros ambientes de lazer e convivência).

O mesmo raciocínio se aplica a unidades comerciais como salas, lojas e escritórios. Ou seja, quanto maior o respectivo tamanho em área relativamente a outras unidades de uma mesma edificação, maior o impacto que causará proporcionalmente nas despesas incorridas pelo condomínio edilício.

E cabe aqui ressaltar que, hoje em dia, são cada vez mais comuns grandes condomínios residenciais, comerciais ou mistos que abrigam unidades autônomas bastante disparem quanto ao tamanho em área. Não é difícil encontrar condomínios edifícios mais novos em que há unidades residenciais algumas ou até várias vezes maiores em tamanho de área do que outras ali localizadas, principalmente aquelas de cobertura ou de localização mais privilegiada no âmbito do prédio.

Tal realidade se reproduz igualmente no que concerne a salas, lojas e escritórios, havendo prédios que albergam tanto minúsculas unidades comerciais quanto outras de enorme tamanho em área destinadas a negócios para “ancorar” os empreendimentos imobiliários.

Assim sendo, nada parece mais justo do que distribuir os ônus das despesas condominiais segundo as frações ideais das unidades condominiais ao invés de atribuí-los de modo igual entre condôminos ou se respeitando apenas reduzida margem de diferença de valores, independentemente do tamanho da área ocupada por cada unidade condoninal ou de sua fração ideal.

Com efeito, a adoção de outra forma para o rateio das despesas condominiais nos condomínios edilícios como as referidas poderá implicar a atribuição de privilégios injustos e irrazoáveis a determinados detentores de unidades condominiais.

Por esse motivo, entendemos não ser apropriada a previsão normativa acerca do rateio das despesas condominiais, tanto no Código Civil de 2002, quanto na Lei nº 4.591, de 1964, que confere autonomia ao condomínio edilício para, mediante disposição em convenção coletiva condominial contrária à regra legal posta da divisão segundo as frações ideais do terreno (e das áreas e coisas comuns), aplicar outros critérios para a distribuição dos ônus das despesas condominiais.

Assim, com o intuito de evitar soluções injustas e irrazoáveis para a repartição das despesas condominiais ordinárias e extraordinárias entre as unidades condominiais autônomas do condomínio edilício, ora propomos a modificação do disposto no § 1º do *caput* do art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e no inciso I do *caput* do art. 1.336 do Código Civil com vistas a se determinar que a fixação da quota no rateio das despesas ordinárias e extraordinárias de cada unidade condoninal autônoma do condomínio edilício se fará necessariamente na proporção da respectiva fração ideal de terreno, ressalvando-se disto apenas a

hipótese excepcional prevista no art. 1.340 do Código Civil, o qual assevera que “As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve”.

Certo de que a importância deste projeto de lei e os benefícios que dele poderão advir serão percebidos pelos meus ilustres Pares, esperamos contar com o apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 14 de agosto de 2019.

Deputado JOSÉ MEDEIROS

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI N° 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-partes que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

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

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% 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 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 IV
DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO
OBRIGATÓRIA

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do *habite-se*, sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

PARTE ESPECIAL

LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS

TÍTULO III
DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO VII
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Seção I
Disposições Gerais

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (*Inciso com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décupo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

PROJETO DE LEI N.º 47, DE 2020

(Do Sr. Alexandre Frota)

Altera as disposições da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, artigo 1.336 inciso I, que dispõe sobre as despesas do condomínio.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-4512/2019.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º : O inciso I do artigo 1.336 da lei 10.406/02 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.336. São deveres do condômino:

I – contribuir para as despesas do condomínio que serão apuradas e divididas por número de unidades condominiais, salvo disposição em contrário na convenção.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação oficial.

JUSTIFICATIVA

Com o intuito de fazer justiça, diminuir os conflitos e demandas judiciais no que tange à divisão das despesas de condomínios, a presente proposta de alteração legislativa se faz necessária. Senão vejamos.

Os condomínios em regra possuem área comum a todos os seus moradores e possuidores de unidades, independente do tamanho de cada unidade.

Está área comum é de despesa independente do tamanho da unidade, pois é de uso coletivo de pessoas, que incluem limpeza, manutenção e todo o mais necessário para o convívio salutar das pessoas que frequentam o ambiente.

Portanto a divisão igualitária das despesas é medida de justiça com todos os componentes dos condomínios, para a diminuição de conflitos internos e de demandas judiciais a respeito do tema,

Pelo acima exposto o apoio a aprovação por todos os legisladores é a medida da mais salutar justiça.

Sala das Sessões, em 04 de fevereiro de 2020

Alexandre Frota
Deputado Federal
PSDB/SP

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

PARTE ESPECIAL

LIVRO III DO DIREITO DAS COISAS

TÍTULO III DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO VII DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Seção I Disposições Gerais

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (*Inciso com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao dícuiplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO