

# COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

## PROJETO DE LEI Nº 4.072, DE 2019

Obriga que o documento de cobrança de condomínio e encargos contenha informações detalhadas respectivamente ao que está sendo cobrado da unidade condominial.

**Autor:** Deputado GIOVANI CHERINI

**Relator:** Deputado GUILHERME BOULOS

### I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei (PL) nº 4.072, de 2019, de autoria do Deputado Giovani Cherini, que torna obrigatória a disponibilização detalhada de encargos e valores cobrados no documento de cobrança dos condomínios.

O autor justifica sua proposição, ressaltando a importância de garantir a conferência efetiva dos valores por parte dos condôminos e o acompanhamento das contas do condomínio, promovendo transparência na relação entre administrador e administrados.

O projeto tramita em regime ordinário, está sujeito à apreciação conclusiva pelas comissões, tendo sido distribuído às Comissões de Desenvolvimento Urbano e de Constituição e Justiça e de Cidadania (Art. 54 RICD).

Nesta comissão, após decorrido o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o Relatório.



## II - VOTO DO RELATOR

É fato notório que a transparência constitui base primordial para a gestão participativa e para a promoção do controle social. A disponibilização clara e objetiva de informações que motivam e precedem a tomada de decisões impactantes na vida das pessoas fortalece a confiança entre administrador e administrados, incentiva a participação ativa e promove a tomada de decisões mais democráticas e alinhadas aos interesses coletivos. A transparência é, portanto, essencial para a promoção do senso de comunidade e da responsabilidade compartilhada.

Na gestão de condomínios, a transparência também deve ser, evidentemente, a baliza de todos os atos empreendimentos pelo síndico, a quem cabe a grande responsabilidade de organizar as contas comuns, efetuar a gestão orçamentária e promover a cobrança individualizada dos condôminos.

As leis vigentes já estabelecem normas básicas de transparência e *accountability* a que deve se submeter o síndico. O art. 1.348 da Lei nº 10.406, de 2002 (Código Civil) estabelece competir ao síndico, entre outras atribuições, elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; cobrar dos condôminos as suas contribuições; e prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas.

Ademais, a Lei nº 4.591, de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, determina ser conteúdo obrigatório da Convenção os encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias (art. 9º, § 3º, alínea d). Estabelece, também, que a quota-parte (sic) para o rateio das despesas do condomínio corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade, salvo disposição em contrário (art. 12, § 1º).

Não obstante a existência de tais normas, a ocorrência de conflitos em condomínios em razão da falta de transparência na gestão de recursos financeiros ainda é significativa. Casos que envolvem o uso indevido do dinheiro do condomínio ou a falta de prestação de contas não são raros<sup>1</sup>, o

<sup>1</sup> <https://www.jusbrasil.com.br/noticias/como-o-stj-tem-resolvido-os-conflitos-entre-condominios-e-moradores/1053043>



que revela haver espaço para aprimoramento das obrigações relativas à transparência e à gestão participativa.

Deve-se levar em conta, também, que verticalização e a vida em condomínios vem se consolidando como uma tendência no Brasil, especialmente nas regiões mais urbanizadas e em grandes centros. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)<sup>2</sup>, em 2022, 12,5% da população brasileira, ou cerca de 25 milhões de pessoas, já viviam em apartamentos próprios. Esse percentual era de apenas 7,6% em 2000 e 8,5% em 2010, evidenciando um aumento significativo. Além dos apartamentos, houve também crescimento na proporção de brasileiros vivendo em "casas de vila ou em condomínio", que passou de 1,6% em 2010 para 2,4% em 2022, atingindo cerca de 1,8 milhão de pessoas<sup>3</sup>

Tal realidade torna mais provável a ocorrência de conflitos e exige, portanto, aprimoramento de normas em favor da transparência e da gestão participativa. O PL nº 4.072, de 2019, atua exatamente nesse sentido, tornando obrigatória a disponibilização de informações detalhadas e precisas sobre as finanças e as decisões administrativas do condomínio.

Além de fomentar a transparência e a participação, o projeto promove a economicidade e coíbe a má administração e os possíveis desvios de recursos. Como decorrência, o projeto tende a atuar na prevenção de conflitos, inclusive judiciais. Ao assegurar que todas as informações relevantes sejam disponibilizadas de forma clara e acessível, a administração do condomínio reduz a possibilidade de mal-entendidos e suspeitas infundadas. A clareza na apresentação das contas e na justificativa das despesas minimiza as oportunidades de desavenças, facilitando a resolução amigável de questões que possam surgir.

Somos, portanto, favoráveis ao PL nº 4.072, de 2019, entendendo, no entanto, que seu conteúdo deve estar inserido nas leis que tratam de questões correlatas, a saber a Lei nº 4.591, de 1964, que dispõe sobre condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, e a Lei nº

<sup>2</sup> Divulgado em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2024/02/verticalizacao-avanca-e-brasileiros-em-apartamento-chegam-a-12-diz-censo.shtml>

<sup>3</sup> Divulgado em: <https://exame.com/brasil/censo-2022-veja-quantas-casas-e-apartamentos-tem-na-sua-cidade/>



10.406, de 2002, que institui o Código Civil. Assim, apresentamos substitutivo para empreender, nessas leis, as modificações propostas pelo projeto.

Diante de todo o exposto, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 4.072, de 2019, na forma do **substitutivo anexo**.

Sala da Comissão, em        de        de 2024.

Deputado GUILHERME BOULOS  
Relator

2024-8965



## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.072, DE 2019

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para dispor sobre a discriminação mensal das finanças do condomínio.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para dispor sobre a discriminação mensal das finanças do condomínio.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 12.....

§ 6º Cabe ao síndico fornecer, mensalmente, cópia do balancete detalhado do condomínio ou documento equivalente que discrimine:

- a) todos os lançamentos dos valores que compõem o total do condomínio cobrado no período;
- b) memória de cálculo da quota-parte devida por cada condômino, bem como detalhamento dos critérios utilizados para definição do coeficiente de rateio aplicado; e
- c) detalhamento dos valores cobrados em razão de consumo individual pelo condômino, com discriminação da unidade de medida utilizada, da medição realizada para aferição do efetivo consumo mensal individual e do valor do preço cobrado pelo insumo.” (NR)

Art. 3º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1.348.....

§ 3º Cabe ao síndico fornecer, mensalmente, cópia do balancete detalhado do condomínio ou documento equivalente que discrimine:



- a) todos os lançamentos dos valores que compõem o total do condomínio cobrado no período;
- b) memória de cálculo da quota-parte devida por cada condômino, bem como detalhamento dos critérios utilizados para definição do coeficiente de rateio aplicado; e
- c) detalhamento dos valores cobrados em razão de consumo individual pelo condômino, com discriminação da unidade de medida utilizada, da medição realizada para aferição do efetivo consumo mensal individual e do valor do preço cobrado pelo insumo” (NR)

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em            de            de 2024.

Deputado GUILHERME BOULOS  
Relator

2024-8965

