

# COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

## PROJETO DE LEI Nº 611, DE 2003.

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil.

**Autor:** Deputado DR. ROSINHA

**Relator:** Deputado JOSÉ ROBERTO ARRUDA

### I – RELATÓRIO

Vem à apreciação desta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania projeto de lei de autoria do ilustre Deputado Dr. Rosinha, que altera dispositivos de direito condominial no Novo Código Civil - NCC, de 2002.

A proposição tem por objetivo inserir nova expressão em complemento ao texto do inciso I, do art. 1336 do novel Código Civil, explicitando como dever do condômino: "contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, **exceto as decorrentes do uso das partes comuns, rateadas igualmente entre todos.**"

A alteração no inciso I do art. 1336 do NCC recebe do autor a seguinte justificação:

"Nos condomínios, as áreas comuns são utilizadas por todos os condôminos. É justo que todos contribuam da mesma forma para as despesas de manutenção dessas áreas.

A Lei nº 4.591, de 1964, ressalva a possibilidade de ser decidido na Convenção a fixação de quota de rateio diversa daquela que corresponde à fração ideal do terreno de cada unidade.

O Novo Código Civil estipula no inciso I do art. 1336, que trata dos deveres dos condôminos, o

de “contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais”, gerando obrigações diversas, onerando mais aqueles que possuem fração ideal maior, não só em relação às suas unidades como também na utilização de áreas comuns.

A presente proposição visa corrigir esse encargo injusto, determinando que as despesas das áreas comuns sejam rateadas igualmente entre todos os condôminos."

Como se verifica, trata de alteração que torna mais razoável e proporcional a obrigação descrita na norma legal, na medida em que compatibiliza os deveres e obrigações na justa medida da responsabilidade de cada um dos condôminos, alinhando, destarte, o texto do dispositivo, ao disposto no art. 1340 do mesmo diploma legal.

Por outro lado, propõe a inclusão de mais um item entre as competências do síndico. Desta forma, o art. 1.348 do Novo Código Civil seria acrescido do inciso X, com a seguinte redação: "providenciar ou determinar a elaboração do orçamento anual e balancetes mensais e os demonstrativos da receita e da despesa."

O autor assim justifica a alteração proposta:

"A Constituição Federal no inciso XIII do art. 5º dispõe que “é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer”. Assim, não pode um síndico sem qualificações profissionais exercer atribuições próprias de cada profissão segundo a lei respectiva. Seria inconstitucional outra lei que assim o dispusesse.

Na proposição em tela a lei inclui na competência do síndico providenciar ou determinar a elaboração do orçamento anual e balancetes mensais e os demonstrativos da receita e da despesa. Torna o síndico ciente de seu dever e se ele, por acaso, possuir as qualificações profissionais poderá elaborar o orçamento, os balancetes e os demonstrativos da receita e da

despesa. Caso contrário, irá determinar essa elaboração."

A matéria tem tramitação conclusiva, razão pela qual, nos termos do art. 119 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, foi aberto o prazo para o oferecimento de emendas, sem que nenhuma tivesse sido apresentada.

## **II - VOTO DO RELATOR**

Nesta oportunidade compete à Comissão apreciar os aspectos de constitucionalidade, juridicidade, legalidade, regimentalidade, técnica legislativa e mérito da proposta.

No que se refere aos aspectos constitucionais, nenhum reparo pode ser feito. Em relação aos demais aspectos, verifica-se que a proposição é vazada em boa técnica legislativa, tem conteúdo jurídico adequado, e atende aos ditames legais e regimentais.

Quanto ao mérito, entendo que a proposição deva ser acolhida parcialmente.

Como dito, na linha do que já expressa de forma implícita, o novo Código Civil em seu art. 1.340, as despesas relativas às partes comuns de uso exclusivo de um ou mais condôminos, devem ser suportadas, respectivamente, por quem delas se serve, vedando, dessa forma, o enriquecimento sem justa causa, ao passo em que torna, com a inclusão do novo dispositivo, mais justa e proporcional o devido rateio quanto às referidas e respectivas despesas.

No espírito do que veio a contemplar o Código Civil e, conseqüentemente, da mudança que se pretende operar no texto destacado, traz-se à colação os ensinamentos de Caio Mário da Silva Pereira, citado no voto ao final identificado, verbis:

"(...)

Em verdade, como leciona Caio Mário da Silva Pereira, para a compreensão da natureza jurídica do condomínio é essencial ter em vista que dois tipos de propriedade nele coexistem: *a propriedade individual e a propriedade coletiva*, as

quais reclamam a atenção do intérprete para as características de sua reunião.

O edifício representa uma unidade. Unidade sobre todos os aspectos. Unidade arquitetônica. Unidade técnico-material de sua construção. Unidade orgânica de convivência. Unidade econômica na expressão de sua harmonia externa. Unidade ética na sua dupla configuração, moral e jurídica, que se constitui no condomínio em propriedade horizontal.

Da análise deste pensamento unitário pode-se decompor os direitos e os deveres de cada condômino. E, por uma abstração do espírito, é possível distinguir a propriedade coletiva da propriedade individual e exclusiva. Mas, ao mesmo tempo, aquele conjunto não permite que se destaque uma da outra, pois que não se pode conceber o domínio sobre a unidade autônoma sem o condomínio das partes comuns, não existindo razão de ser do condomínio sobre estas, senão em função da propriedade exclusiva.

O fato de coexistirem unidas, a propriedade exclusiva e o condomínio, não sugere a abolição dos deveres, já especificados no Código Civil para os condôminos da co-propriedade tradicional, especificados desde os romanos. Porém, ao contrário, propõe o reforço destes mesmos deveres e o acréscimo de outros em benefício da existência e utilidade da coisa comum.

(...)” (Ap. 81.899 – 2ª Câmara Cível – TACRJ – Rel. Juiz Marlan de Moraes Marinho – RT 676:175)”.

Com efeito e muito embora o relativo prazo de vigência do novo estatuto, a doutrina já tem se incumbido de aclarar o tema.

Nesse prisma, Pedro Elias Avvad (Condomínio em edificações no Novo Código Civil - Comentado, Rio de Janeiro, Renovar, 2004, p. 105/106), assim aborda o tema:

"A matéria prevista neste artigo [art. 1.340] não estava regulada pela lei anterior mas achava-se prevista em boa parte das convenções. Assim é que, a lei transfere para o direito positivo o brocardo que impõe os ônus a quem tem os bônus. Nada mais justo. Resolve-se, desse modo, divergência, vez por outra suscitada, no sentido de definir quem é o responsável pelas despesas de manutenção de determinada área comum e, portanto, propriedade condominial, quando a convenção não resolvesse, de forma objetiva, o assunto.

A norma, agora editada, é salutar porque de um lado elimina injustiças como a cobrança das despesas com empregados, manutenção e até do seguro das áreas comuns, daqueles que não fruem o respectivo uso, como seja dos condôminos que não têm direito a vaga na garagem, ou dos que não utilizam os serviços correspondentes, como são os donos de lojas externas, em relação aos elevadores. De outro lado, estimula alguns condôminos relutantes que, mesmo não dispondo de condições para usufruir dos benefícios de determinada área, resistem em fazer qualquer concessão, mínima que seja, em favor de um vizinho.

Incentiva-se, dessa forma, a redução das despesas condominiais, através da cessão do direito de uso de tais áreas, que se achariam ociosas para a maioria, em troca de se livrarem dos respectivos ônus de manutenção e conservação. A mesma regra se aplica ao grupo de condôminos que disponha de condições próprias para desfrutar com exclusividade de qualquer área ou serviço ou que obtenha privilégio de uso de alguma parte ou coisa comum, rateando-se, entre esses usuários, as despesas de tais áreas."

Como se verifica, a proposta de inovação legislativa visa a exatamente tornar mais clara a apuração das obrigações, de modo que as despesas possam ser rateadas na exata proporção dos benefícios e responsabilidades de cada um.

Aliás, na linha do entendimento manifestado pelo Autor, escreve Thelma Araújo Esteves Fraga e Cleyson de Moraes Mello, em seu recente livro intitulado Condomínio (Rio de Janeiro, Freitas Bastos Editora, 2003, p. 90) que:

"A nova disciplina promete provocar inúmeras confusões, já que criou um critério diferenciador quanto aos deveres dos condôminos provenientes da utilização do bem comum, demonstrando a valorização do princípio da utilização individual.

Cumpra a ressalva de que tal inovação não veio acompanhada de critérios objetivos que possam facilitar a implementação da nova regra que, todavia, poderá constar da convenção condominial e/ou do regulamento interno.

Terá como efeito a não uniformização dos valores cobrados nas cotas condominiais, antes comum de acontecer apenas com relação aos moradores dos apartamentos de cobertura.

Com o advento da nova lei, será possível mês a mês nos condomínios a implementação de valores diferenciados para cada um dos condôminos, proporcional não mais unicamente à fração ideal de cada um, mas, **principalmente**, pela utilização individual de cada uma das unidades autônomas quanto ao bem comum."

Assim, embora se trate de uma inovação legal, não se identifica qualquer óbice a que se busque, desde logo, aperfeiçoar a regra do art. 1.340, o que se faz através da complementação do art. 1.336 do novo Código Civil, de modo a explicitar que as despesas com a utilização das áreas comuns, compete a todos os condôminos, sem se descuidar que a utilização das partes comuns de uso exclusivo, serão suportadas pelos respectivos beneficiários, assegurando, dessa forma, o princípio de que quem utiliza partes comuns com exclusividade tem que pagar pelo privilégio.

Entretanto, quanto ao mérito da segunda alteração proposta ao Novo Código Civil, relativa à explicitação de algumas competências do síndico, nos manifestamos contrariamente. Salvo

melhor juízo, trata-se de dispositivo já regulado pelo NCC, em termos mais genéricos e redigido em melhor técnica legislativa, como convém, aliás, a tão importante instrumento de regulação da vida privada dos brasileiros.

O art. 1.348 do Novo Código Civil assim dispõe sobre as competências do síndico:

*"Art. 1.348. Compete ao síndico:*

*I - convocar a assembléia dos condôminos;*

*II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;*

*III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;*

*IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;*

*V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;*

***VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;***

*VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;*

***VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;***

*IX - realizar o seguro da edificação.*

*§ 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.*

***§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção." (grifado)***

A norma em vigor já contempla a preocupação do ilustre autor da proposição em exame. Está definida a competência do síndico para elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; bem como para prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas. Além disso, há expressa menção a que o síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Em face do exposto, o voto é pela constitucionalidade, legalidade, juridicidade, regimentalidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 611, de 2003 e no mérito, pelo acatamento parcial da proposição, na forma do substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em                      de                      de 2004.

**Deputado JOSÉ ROBERTO ARRUDA**  
Relator



**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E CIDADANIA**

**SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 611, DE 2003.**

“Altera o inciso I, do art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O inciso I do art. 1336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.336 .....

I – contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, exceto as decorrentes do uso das partes comuns, rateadas igualmente entre todos;  
.....” (NR).

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

Sala da Comissão, em de de 2004.

**Deputado José Roberto Arruda**  
Relator