

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 à 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. 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 raros¹, o 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 vêm se consolidando como uma tendência no Brasil,

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



especialmente nas regiões mais urbanizadas e em grandes centros. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)², 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 pessoas³.

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 na lei que trata de questões correlatas, a saber a Lei nº 4.591, de 1964, que dispõe sobre condomínio em edificações e incorporações imobiliárias. 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**.

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

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



Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado GUILHERME BOULOS
Relator

2024-8965

Apresentação: 05/05/2025 17:21:05.063 - CDU
PRL 2 CDU => PL 4072/2019

PRL n.2



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD252229551200>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Guilherme Boulos



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, para dispor sobre a obrigatoriedade de discriminação mensal das receitas e despesas dos condomínios edilícios nos documentos de cobrança destinados aos condôminos.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 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, por requerimento, mensalmente, cópia do balancete detalhado do condomínio, ou documento equivalente, que discrimine as receitas, despesas, pagamentos, inadimplências e provisões orçamentárias.” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado GUILHERME BOULOS
Relator

2024-8965

