



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.072-A, DE 2019

(Do Sr. Giovanni Cherini)

Obriga que o documento de cobrança de condomínio e encargos contenha informações detalhadas respectivamente ao que está sendo cobrado da unidade condominial; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação, com substitutivo (relator: DEP. GUILHERME BOULOS).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO E

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

APRECIACÃO:

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

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Para garantir a conferência efetiva dos valores por parte dos condôminos e acompanhamento das contas do Condomínio, a cobrança condominial fica condicionada ao fornecimento, mensal, aos condôminos, seja por meio físico (anexo ao documento mensal de cobrança) ou eletrônico (com envio até a data da remessa do documento de cobrança), de cópia do balancete detalhado do condomínio do mês cobrado ou de documento semelhante em que constem todos os lançamentos dos valores que compuseram o total do condomínio do período cobrado.

Art. 2º O documento de cobrança mensal de condomínio e respectivos encargos, obrigatoriamente, deverá informar, de forma clara e direta, no corpo do documento ou em anexo, o valor total do condomínio no mês, bem com o coeficiente do rateio de despesa condominial atinente à unidade pagadora, além do critério detalhado de apuração do mesmo ou, se for o caso, a fórmula aplicada para a composição do coeficiente e para a apuração valor do condomínio e o fundamento que autoriza a sua utilização.

Art. 3º Caso, além do condomínio, haja a cobrança de encargos relativos ao consumo individual da respectiva unidade condominial de energia elétrica, água, gás, ar condicionado e valores outros que componham os gastos da unidade, o documento de cobrança ou o seu anexo deverá informar o consumo individual da despesa pelo condômino, a unidade de medida utilizada, bem como, a medição realizada para aferição do efetivo consumo mensal individual, constando o número da mediação inicial, final e o efetivo consumo no mês, e o valor do preço pago ao fornecedor pelo insumo disponibilizado ao respectivo condômino, de tal modo que fique clara a apuração da totalidade dos valores devidos.

Parágrafo único. Na hipótese de o condomínio efetuar a cobrança dos encargos, relativos ao consumo individual da respectiva unidade condominial, de energia elétrica, água, gás, ar condicionado e valores outros, antes mesmo do faturamento destes pelos prestadores de serviço, o documento de cobrança ou o seu anexo deverá informar: os dados elencados no *caput* deste artigo relativo ao valor cobrado antecipadamente, referente a cada encargo no mês de referência, bem como, no que tange ao mês anterior, o valor total recolhido antecipadamente, o efetivamente pago individualmente pelo condômino, por despesa, para a respectiva unidade condominial, além do resultado (positivo ou negativo), entre o que foi cobrado antecipadamente e o efetivamente consumido, pelo respectivo condômino.

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

JUSTIFICAÇÃO

A matéria disposta na presente proposição tem como objetivo disciplinar e regular relação entre administradoras de condomínio e os proprietários ou locatários das unidades condominiais, em seus diversos tipos, promovendo a mais absoluta transparência na relação estabelecida entre as partes e estabelecendo a obrigatoriedade de serem apresentados todos os detalhamentos dos gastos e das respectivas cobranças ao cliente pagador do condomínio.

Com a proposição em tela busca-se tão somente firmar uma profícua e saudável relação entre administradoras de condomínio e condôminos, fulcrada na mais absoluta transparência e parceria entre as partes, o que, certamente, poderá inclusive promover a redução de embates e litígios judiciais ou extrajudiciais, pois serão comprovados documentalmente todos os gastos efetuados e as respectivas cobranças ao pagador do condomínio.

Não se quer, contudo, inovar com a presente proposta legislativa, pois as obrigações trazidas em seu texto, nada mais são do que obrigações atinentes e absolutamente relacionadas ao negócio celebrado entre condôminos e administradoras de condomínio.

Pelo exposto, conto com a colaboração de meus nobres pares para que seja a matéria aprovada nesta Casa Legislativa.

Sala das Sessões, em 12 de julho de 2019.

Deputado GIOVANI CHERINI

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





CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 4.072, DE 2019

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela aprovação o Projeto de Lei nº 4.072/2019, com substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Guilherme Boulos.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Yury do Paredão - Presidente, Antônio Doido, Joseildo Ramos, Lêda Borges, Luiza Erundina, Natália Bonavides, Saulo Pedroso, Toninho Wandscheer, Cobalchini, Cristiane Lopes, Dorinaldo Malafaia, Fernando Monteiro, Guilherme Boulos, Hildo Rocha, Icaro de Valmir, Jilmar Tatto, Max Lemos e Rafael Simoes.

Sala da Comissão, em 28 de maio de 2025.

Deputado YURY DO PAREDÃO
Presidente



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO ADOTADO 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 28 de maio de 2025.

Deputado **YURY DO PAREDÃO**
Presidente

