

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
PROJETO DE LEI Nº 6.518 DE 2009
(Do Sr. Vicentinho)

Acrescenta dispositivo ao Código Civil,
a fim de autorizar a assembléia de
condôminos a contratar síndico como
empregado.

EMENDA ADITIVA

Dê-se nova redação para o inciso VIII do art. 1.348 do
Código Civil Brasileiro, Lei 10.406 de 10.01.2002 e renumeração dos posteriores.

“Art. 1.348

VIII – informar a órgão de proteção ao crédito com
abrangência nacional: o nome, dados de qualificação do
condômino, a unidade em uso e os respectivos valores de
contribuições ordinárias e extraordinárias aprovadas por
Assembléia Geral de Condôminos, com atraso igual ou
superior a 90 (noventa) dias, sob pena de
responsabilidade pessoal pelas perdas causadas aos
condôminos ou a terceiros;”

JUSTIFICATIVA

A prescrição atualmente prevista pelo Código Civil no
parágrafo 3º do artigo 206 ocorre em três anos. Nesse longo período, dívidas
condominiais se acumulam e acabam se tornando impagáveis por superarem em
muito a capacidade de pagamento do devedor. Este, na maioria das vezes se muda
para local incerto e não sabido, deixando o ônus com o condomínio, beneficiando-se
de um enriquecimento indevido em relação à comunidade, quando for proprietário de
imóvel quitado.

Outrossim, essas dívidas condominiais, acrescidas das tributárias, incidentes sobre imóvel financiado com garantia de alienação fiduciária, em caso de retomada de imóvel por falta de pagamento do saldo devedor financiado, acabam sendo assumidas pelo agente financeiro que, por falta de pagamento das prestações do empréstimo venha, depois de consolidar a propriedade em seu nome, a vender o imóvel em hasta pública, ficando impedido legalmente de cobrar todo o débito do financiado., nos termos do § 5º do art. 27 da Lei 9514/1997, o qual determina: *“Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.”*

Muitas vezes a venda do bem adquirido não cobre valor da dívida acrescida das despesas condominiais incorridas em três anos, acarretando vultosos prejuízos, especialmente à Caixa Econômica Federal, cujas operações hoje atingem a marca de 73% do total dos empréstimos habitacionais. Essas perdas, que beneficiam os maus pagadores, acabam reduzindo o volume de empréstimos que o sistema deveria estar liberando para os que necessitam de moradia, especialmente os de baixa renda, alvo do programa Minha Casa Minha Vida. Seus agentes financeiros, principalmente públicos, além do respectivo Fundo Garantidor dos financiamentos daquele programa, teriam esse tipo de problema mitigado com a aprovação da presente emenda. Essa iniquidade que protege alguns maus pagadores, também prejudica a sociedade como um todo. É, portanto, anti-social.

Por outro lado, interessa à sociedade brasileira diminuir a enorme quantidade de processos judiciais que se acumulam nas várias instâncias do Judiciário, motivo principal de sua lentidão. A utilização de meios extrajudiciais de cobrança é fator relevante para contribuir com a diminuição do acesso ao Judiciário. O estímulo ao pagamento de dívidas pelo mero registro de informações negativas nos serviços de proteção ao crédito, evita que cidadãos menos cautelosos se endividem imoderadamente, colocando em risco, até a prestação do financiamento para a aquisição da moradia familiar e das despesas condominiais e tributárias.

Antes da proposição de medidas judiciais de cobrança, custosas e demoradas, a alteração prevista para o inciso VIII do art. 1.348 como

medida obrigatória (informação a órgão de proteção ao crédito) a ser tomada pelos síndicos, sob pena de responsabilidade civil em caso de negligência, certamente contribuirá para a moderação do endividamento com bens de consumo não essencial e para evitar que as dívidas condominiais se eternizem, prejudicando o relacionamento entre condôminos ao evitar contribuições adicionais aos que pagam em dia. A mitigação das perdas a agentes financeiros em caso de venda de móveis retomados, contribuirá para acrescentar potencial de realização de créditos habitacionais pelos agentes financeiros e, portanto, para a diminuição do déficit habitacional.

São estas as razões que recomendam a aprovação da presente emenda.

Sala da Comissão, 18 de março de 2010.

Deputado **PAES LANDIM**