

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

O art. 206 do Código Civil instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescido de um inciso VI, com a seguinte redação:

Art. 206

VI – a pretensão do condomínio contra os condôminos para cobrança de despesas ordinárias e extraordinárias.

JUSTIFICATIVA

O nobre deputado Vicentinho, inicia sua justificativa do projeto asseverando que: “O número de imóveis em condomínio aumenta em nosso país, demandando cada vez mais profissionais especializados na prestação de serviços a esse tipo de empreendimento. A existência de inúmeros proprietários significa interesses conflitantes e prioridades diversas.” As relações de amizade ou inimizade entre condôminos e entre o síndico, bem influi nas disposições deste iniciar a cobrança judicial das contribuições dos inadimplentes com presteza ou, às vezes movido pela compaixão natural pelos que se encontram em dificuldades financeiras, delongar a decisão além de prazos razoáveis.

A demora na cobrança judicial de despesas condominiais ordinárias e extraordinárias vem acarretando grandes sacrifícios financeiros daqueles condôminos que cumprem em dia suas obrigações numa situação em que

alguns se prevalecem da tolerância e boa fé dos vizinhos prejudicados. O interesse individual acaba prevalecendo sobre o da coletividade, fato que contraria a função social da propriedade e do contrato, princípios básicos que derivam da Constituição Brasileira de 1988 e norteiam o Código Civil vigente.

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 execução da dívida 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 financiado 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. A redução do prazo de prescrição de 3 para 1 ano estimulará o síndico e demais condôminos a agirem judicialmente antes de a dívida se tornar impagável, com todos os seus malefícios.

Sala da Comissão, 18 de março de 2010.

Deputado **PAES LANDIM**