

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2015
(Do Senador Valdir Raupp)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, a Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, que dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previstos no art. 175 da Constituição Federal, e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para tomar obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios edilícios.



SF/15550.69102-08

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro 1964, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo:

“Art. 12.....

.....
§6º É vedada a inclusão, entre as despesas do condomínio, das tarifas de serviços públicos prestados às unidades autônomas. (NR)”

Art. 2º A Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro 1995, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

"Art. 7-B. No condomínio edilício, o condômino ou possuidor de cada unidade imobiliária será considerado usuário dos serviços públicos que usufruir com exclusividade."

Art. 3º O art. 1.331 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro 2002, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo:

"Art. 1.331

.....

§ 6º O condômino será considerado usuário dos serviços públicos específicos e divisíveis que forem prestados ou postos à disposição de sua unidade imobiliária. (NR)"

Art. 4º Esta Lei entrará em vigor 1 (um) ano após a sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A matéria em tela foi objeto do Projeto de Lei do Senado nº 179, de 2006, de minha autoria, que restou definitivamente arquivado com o encerramento da 54ª Legislatura. No entanto, entendo que a matéria é pertinente e merece ser analisada pelo Congresso Nacional. Ressalto que a matéria recebeu relatório favorável em três Comissões. Dessa forma, passo a transcrever a justificativa apresentada ao projeto acima mencionado.

“O condomínio edilício é um instituto jurídico indispensável para o moderno desenvolvimento urbano, uma vez que viabiliza a existência de grandes empreendimentos imobiliários, mediante a compatibilização dos interesses individuais e coletivos dos condôminos.

Elemento fundamental do condomínio é a clara separação entre as despesas de cada unidade imobiliária e as de interesse comum a todos os condôminos. Somente devem ser cobradas dos condôminos aquelas a que todos aproveitam indistintamente.

Esse princípio elementar tem sido desrespeitado, entretanto, no que diz respeito às despesas decorrentes de tarifas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário. Na grande maioria dos casos, as companhias de saneamento básico tratam o condomínio como um único usuário e estipulam a cobrança com base no consumo total da edificação. Esse gasto é incluído entre as despesas do condomínio, que são condôminos entre os condôminos na proporção de suas frações ideais.

Dessa forma, deixa de haver uma correlação entre a cobrança e o consumo de cada unidade imobiliária, o que cria um estímulo ao desperdício.

Tal situação contraria a Política Nacional de Recursos Hídricos, instituída pela Lei nº 9.433, de 08 de janeiro de 1997, que tem por fundamento o fato de que a água "é um recurso natural limitado, dotado de valor econômico" (art. 1º, H).



O presente projeto de lei visa a corrigir esse quadro, mediante alteração do regime legal dos condomínios e das concessões de serviços públicos, de modo a fixar o condômino como usuário dos serviços públicos prestados exclusivamente a sua unidade imobiliária, vedando-se, em consequência, a inclusão das respectivas tarifas entre as despesas do condomínio.

Tendo em vista que a implementação dessa medida exigirá da parte das concessionárias e dos condomínios a adoção de uma série de providências, com vistas à individualização das tarifas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, estabeleceu-se o prazo de um ano após a publicação da Lei para sua entrada em vigor”.

Nesse sentido, solicito o apoio dos meus ilustres pares para a aprovação da matéria.

Sala das Sessões,

Senador VALDIR RAUPP



LEGISLAÇÃO CITADA

Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995

Art. 7º-A. As concessionárias de serviços públicos, de direito público e privado, nos Estados e no Distrito Federal, são obrigadas a oferecer ao consumidor e ao usuário, dentro do mês de vencimento, o mínimo de seis datas opcionais para escolherem os dias de vencimento de seus débitos. [\(Incluído pela Lei nº 9.791, de 1999\)](#)

Parágrafo único. [\(VETADO\)](#) [\(Incluído pela Lei nº 9.791, de 1999\)](#)

Art. 8º [\(VETADO\)](#)

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002

Art. 1.331 Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários. (Vide Lei nº 12.607, de 2012)

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou



alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Constituição da República Federativa do Brasil de 1988

Art. 175. Incumbe ao Poder Público, na forma da lei, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, sempre através de licitação, a prestação de serviços públicos.

Parágrafo único. A lei disporá sobre:

I - o regime das empresas concessionárias e permissionárias de serviços públicos, o caráter especial de seu contrato e de sua prorrogação, bem como as condições de caducidade, fiscalização e rescisão da concessão ou permissão;

II - os direitos dos usuários;

III - política tarifária;

IV - a obrigação de manter serviço adequado.

