



**SENADO FEDERAL**  
**PROJETO DE LEI DO SENADO**  
**Nº 179, DE 2006**

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 previsto no art. 175 da Constituição Federal, e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para tornar obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios edifícios.

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. 7º-B. No condomínio edifício, 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**

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 repartidas 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

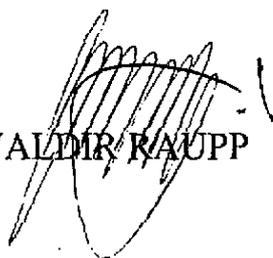
o fato de que a água “é um recurso natural limitado, dotado de valor econômico” (art. 1º, II).

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.

Sala das Sessões,

Senador VALDIR RAUPP



## LEGISLAÇÃO CITADA

**LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.**

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

---

### CAPÍTULO III

#### *Das Despesas do Condomínio*

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

§ 1º Saivo 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 assembleia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

§ 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.**

Dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no art. 175 da Constituição Federal, e dá outras providências.

---

### **Capítulo III**

#### **DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS USUÁRIOS**

Art. 7º. Sem prejuízo do disposto na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, são direitos e obrigações dos usuários:

- I - receber serviço adequado;
- II - receber do poder concedente e da concessionária informações para a defesa de interesses individuais ou coletivos;
- III - obter e utilizar o serviço, com liberdade de escolha entre vários prestadores de serviços, quando for o caso, observadas as normas do poder concedente. (Redação dada pela Lei nº 9.648, de 1998)
- IV - levar ao conhecimento do poder público e da concessionária as irregularidades de que tenham conhecimento, referentes ao serviço prestado;

V - comunicar às autoridades competentes os atos ilícitos praticados pela concessionária na prestação do serviço;

VI - contribuir para a permanência das boas condições dos bens públicos através dos quais lhes são prestados os serviços.

Art. 7<sup>2</sup>-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)

---

**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.

---

**LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002.**

Institui o Código Civil.

---

CAPÍTULO VII  
Do Condomínio Edifício

Seção I  
Disposições Gerais

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.

§ 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 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.

---

## LEI Nº 9.433, DE 8 DE JANEIRO DE 1997.

Institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos, regulamenta o inciso XIX do art. 21 da Constituição Federal, e altera o art. 1º da Lei nº 8.001, de 13 de março de 1990, que modificou a Lei nº 7.990, de 28 de dezembro de 1989

---

### TÍTULO I

#### DA POLÍTICA NACIONAL DE RECURSOS HÍDRICOS

#### CAPÍTULO I

#### DOS FUNDAMENTOS

Art. 1º A Política Nacional de Recursos Hídricos baseia-se nos seguintes fundamentos:

- I - a água é um bem de domínio público;
- II - a água é um recurso natural limitado, dotado de valor econômico;
- III - em situações de escassez, o uso prioritário dos recursos hídricos é o consumo humano e a dessedentação de animais;

IV - a gestão dos recursos hídricos deve sempre proporcionar o uso múltiplo das águas;

V - a bacia hidrográfica é a unidade territorial para implementação da Política Nacional de Recursos Hídricos e atuação do Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos;

VI - a gestão dos recursos hídricos deve ser descentralizada e contar com a participação do Poder Público, dos usuários e das comunidades.

---

*(À Comissão Constituição, Justiça e Cidadania, em decisão terminativa)*

Publicado no Diário do Senado Federal de 07/06/2006.