

PARECER Nº , DE 2013

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E CIDADANIA (CCJ), sobre o Projeto de Lei do Senado nº 179, de 2006, do Senador Valdir Raupp, que 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.

RELATOR: Senador **PAULO BAUER**

I – RELATÓRIO

Submete-se à análise desta Comissão o Projeto de Lei do Senado nº 179, de 2006, do Senador Valdir Raupp, que “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 edilícios”.

O objetivo do projeto é determinar que, nos condomínios edilícios, cada unidade autônoma seja a usuária dos serviços públicos usufruídos com exclusividade, vedando-se, em consequência, a atribuição dessa despesa ao condomínio. Propõe-se que a modificação legal entre em vigor depois de decorrido um ano de sua publicação.

Na justificção, o autor, Senador Valdir Raupp, informa ser comum a inclusão como despesa de condomínio de tarifas de água e esgotamento sanitário relativas ao consumo de unidades autônomas, o que violaria a necessária separação entre despesas comuns e individuais e estimularia o desperdício de água.

O projeto foi inicialmente distribuído a esta Comissão, em caráter terminativo, mas a aprovação de sucessivos requerimentos de tramitação em conjunto alterou esse quadro. Em 2008, o PLS nº 179, de 2006, foi apensado a outras proposições e distribuído para as Comissões de Meio Ambiente, Defesa do Consumidor e Fiscalização e Controle (CMA); Assuntos Econômicos (CAE); e Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), sem caráter terminativo. Em 2010, alterou-se o conjunto de proposições apensadas, que foram distribuídas à CAE e à CCJ, cabendo à última a decisão terminativa. Em 2011, determinou-se sua tramitação em conjunto com o PLS nº 444, de 2011, com distribuição à Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR), à CMA e à CCJ, cabendo à última a decisão terminativa. Por fim, novo requerimento, aprovado em Plenário, determinou sua tramitação em separado, com distribuição exclusivamente à CCJ, em decisão terminativa. Ao longo dessa tramitação, o projeto mereceu relatórios favoráveis na CAE e na CDR, mas estes não chegaram a ser votados.

Não foram oferecidas emendas.



II – ANÁLISE

Nos termos do art. 101 do Regimento Interno do Senado Federal, compete a esta Comissão deliberar sobre a matéria, devendo fazê-lo, em decorrência da natureza exclusiva e do caráter terminativo da distribuição, relativamente aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito.

O projeto tem fundamento na competência da União para legislar sobre direito civil e sobre concessão de serviço público (arts. 22, I, e 175 da Constituição Federal), não incidindo sobre matéria objeto de reserva de iniciativa em favor de outros Poderes. Sua técnica legislativa é adequada.

No mérito, entendemos louvável a iniciativa, pois restabelece a necessária correlação entre a cobrança e o consumo dos serviços públicos fruídos por cada unidade imobiliária. Com isso, elimina-se a condenável prática de atribuir ao conjunto dos condôminos a responsabilidade pelo pagamento dessas despesas, fenômeno particularmente frequente nos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Na ausência de equipamento de medição individual, uma pessoa que more sozinha desembolsa a mesma quantia de uma família com muitos integrantes. Sob o prisma econômico, a medida coíbe o chamado comportamento de “carona”, que ocorre quando um indivíduo usufrui de um bem comum em medida maior do que a de sua contribuição para o custeio desse mesmo bem.

Quando a água do condomínio não é cobrada conforme o consumo de cada unidade, é grande o incentivo ao desperdício, já que um consumo maior (banhos demorados, torneiras abertas, tubulações sem manutenção etc.) não corresponde a um aumento equivalente na tarifa cobrada. A medição e a cobrança individualizadas pelo consumo, além de criarem um incentivo para se economizar água, promovem uma adequada alocação do custo desse bem.

Ainda que não exista uma lei federal que obrigue a colocação de hidrômetro individual, o número de condomínios edifícios que adotam o sistema de medição por unidade imobiliária tem crescido. Muitos construtores e incorporadores estão deixando a tubulação de água preparada para receber os hidrômetros individuais, ao passo que outros já entregam os imóveis com os aparelhos.

O projeto em análise permitirá que esses benefícios se estendam a todos os condomínios edifícios, inclusive aos já construídos. Para tanto, prevê um período de transição de um ano, que consideramos suficiente para que as necessárias adaptações sejam realizadas.

III – VOTO

Pelos motivos expostos, voto pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela **aprovação** do Projeto de Lei do Senado nº 179, de 2006.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator

