



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE

PL 130/2022

A autoria da presente Proposição é do nobre Vereador Vitor Alexandre Rodrigues.

Trata-se de PL que *“Dispõe sobre a vedação de cobrança de taxa de condomínio maior que o valor da parcela de financiamento bancário, aos moradores que residem em residenciais populares entregues pelo Município de Sorocaba e dá outras providências”*, com a seguinte redação:

“Art. 1º Fica vedado aos residenciais populares destinados à população de baixa renda devidamente sorteados em programas do Município de Sorocaba, realizar cobrança de taxa de condomínio maior do que a parcela mensal de financiamento bancário pago pelos moradores.

Parágrafo Único. Somente terão direito a esse benefício os proprietários devidamente sorteados e devidamente inscritos no Cadastro Único.

Art. 2º Fica estipulado o prazo de 90 dias após a publicação desta lei, para a regularização dos condomínios enquadrados no artigo 1º desta lei.

Parágrafo Único. A revisão dos valores excedentes será regularizados diante de Assembleia Geral, com a convocação de todos interessados.

Art. 3º Fica obrigatório a todos os condomínios descritos no caput desta lei, a fixação de cartazes dando a publicidade desta lei.

Art.4º Os cartazes previstos nesta lei, deverão ser fixados em local visível e de preferência em local destinado a entrada de moradores, assegurando a ampla divulgação dos direitos dos condôminos.

Art.5º Os cartazes referidos no artigo 3º deverão obedecer às seguintes especificações.

Parágrafo Único. Ter o cartaz o tamanho mínimo de 300 mm X 200 mm.

Art.6º Na hipótese do não cumprimento desta lei, ficam os infratores sujeitos a cobrança de multa no valor de 1 salário-mínimo, e em caso de reincidência nos casos de descumprimento, a multa será de 2 salários-mínimos.

Art.7º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação”.

A Constituição Federal ao tratar da competência privativa da União, estabelece, em seu Art. 22, I:

“Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:

I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho;” (grifamos).

Sobre a matéria taxa condominial, temos o seguinte artigo, em <https://www.imobiliariacoralli.com.br/blog/taxa-condominial-o-que-e#:~:text=A%20obriga%C3%A7%C3%A3o%20do%20pagamento%20de,de%20divis%C3%A3o%20igualit%C3%A1ria%20dos%20valores> :

“A taxa (ou cota) condominial é uma das partes mais importantes da administração de um condomínio – sem esse dinheiro não há como fazer um gerenciamento correto e tranquilo.

Certo?

Mas, vamos entender um pouquinho mais sobre essa taxa?

OBRIGATORIEDADE

A obrigação do pagamento de cotas condominiais é garantida pelo Art. 1.336 do Código Civil. O inciso I define que é dever do condômino contribuir para as despesas da administração.

A divisão da cota condominial é feita a partir da fração ideal das unidades ou por meio de divisão igualitária dos valores. No entanto, esse rateio da cota condominial pode ser feito de forma diferenciada caso a convenção do condomínio estipular.

QUAIS SÃO AS TAXAS CONDOMINIAIS?

Existem dois tipos:

1. TAXA ORDINÁRIA

Todos os custos referentes às necessidades básicas da administração do condomínio.

• Consumo de água, gás, luz e esgoto nas áreas comuns;



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

dos funcionários do condomínio;

equipamentos hidráulicos, elétricos e mecânicos de uso comum;

piscina e academia;

hidráulicas de uso coletivo;

Inquilinato, as cotas condominiais ordinárias devem ser pagas pelo locatário.

edificação.

do imóvel;

dispensa de empregados do condomínio;

incêndio, telefone ou de lazer;

• *Salários, encargos e contribuições previdenciárias*

• *Manutenção e conservação das instalações e*

• *Equipamentos de prevenção contra incêndios;*

• *Manutenção das áreas comuns de lazer, como*

• *Pequenos reparos nas instalações elétricas e*

• *Reposição do fundo de reserva do condomínio.*

IMPORTANTE!

Segundo a Lei 8.245/91, mais conhecida como Lei do

2. TAXA EXTRAORDINÁRIA

Todos os gastos não rotineiros de manutenção da

• *Obras de reforma que alteram a estrutura integral*

• *Pinturas das fachadas;*

• *Instalação de iluminação na área do condomínio;*

• *Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela*

• *Instalação de equipamento de segurança, contra*

• *Despesas com decoração e paisagismo;*

• *Constituição do fundo de reserva.*

DESPESAS EXCLUSIVAS

As despesas exclusivas não fazem parte das cotas condominiais e, portanto, não devem ser pagas pelo condomínio e nem pelos demais condôminos. As cotas condominiais cobrem apenas as despesas coletivas, como as citadas anteriormente.

ORÇAMENTO E PRESTAÇÃO DE CONTAS

O valor da cota condominial é definido com a aprovação em assembleia geral. Da mesma forma, toda e qualquer alteração nos preços deve passar por votação pelos condôminos. Se os condôminos acreditam que a taxa condominial é abusiva, é preciso convocar uma assembleia para debater o tema. Para isso, deve-se fazer um abaixo-assinado com a assinatura de 1/4 dos condôminos.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

No geral, as mudanças no orçamento são feitas junto com a prestação de contas. Ela é obrigatória e conforme determina o Art. 1348 do Código Civil, deve ser realizada ao menos uma vez por ano e é um dos deveres do síndico.

INADIMPLENTES

O condômino que não pagar ou fazer o pagamento da taxa condominial em atraso deverá arcar com multas e juros determinados pelo novo Código Civil. Por outro lado, a legislação permite que cada condomínio desenvolva suas próprias penalidades. Por causa disso, é fundamental conferir o que determina a convenção condominial.

Em casos de inadimplência, o Código Civil sugere que seja cobrada uma multa de 2% + juros de 1% ao mês + correção pela inflação do período atrasado – além do valor das cotas condominiais não pagas, é claro.

E aí: dúvidas esclarecidas?

Sempre é bom ficar bem informado sobre os direitos e deveres da vida em condomínio.

O Art. 1336 do Código Civil impõe que é obrigação do condômino o pagamento das despesas do condomínio, tanto ordinárias, quanto extraordinárias, inclusive recentes julgados preceituam que o inadimplente pode ter seus bens penhorados, inclusive o próprio imóvel, objeto da dívida.

Diante do exposto, entendemos que existe a inconstitucionalidade formal ou de vício de iniciativa em relação a este Projeto, por ofensa ao Art. 22, I da Constituição Federal, que cuida da competência privativa da União.

É o parecer.

Sorocaba, 28 de março de 2022.

RENATA FOGAÇA DE ALMEIDA
PROCURADORA LEGISLATIVA