

# COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

## PROJETO DE LEI Nº 1.694, DE 2011

Acresce artigo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

**Autor:** Deputado FELIPE BORNIER

**Relator:** Deputado ARNALDO JARDIM

### I – RELATÓRIO

A proposição legislativa aqui em foco acrescenta artigo à Lei nº 4.591/1964 (Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias), tendo em vista assegurar que, até a entrega da unidade autônoma em edificação condominial a ser construída, em construção ou já construída mediante a efetiva transmissão da posse sobre o bem imóvel, caiba ao incorporador concorrer para as despesas do condomínio edilício, respondendo pelo pagamento das quotas-partes pertinentes fixadas na convenção de condomínio.

O ilustre Autor explica que a ideia é afastar a prática de os incorporadores, logo após a concessão do “Habite-se” à municipalidade, transferirem a cobrança condominial, antes da entrega da unidade autônoma.

Apenso encontra-se o PL nº 5.318/2013, de autoria do Deputado Beto Albuquerque, que também altera a Lei nº 4.591/1964 com a mesma finalidade. A proposta acresce um parágrafo no art. 12 da referida lei, vedando a cobrança de taxa condominial durante a construção ou enquanto a utilização do bem não estiver disponível ao proprietário.

O processo tramita no regime do poder conclusivo das comissões. Aberto o prazo regimental nesta Câmara Técnica, não houve apresentação de emendas pelos Parlamentares.

É o nosso relatório.

## II – VOTO DO RELATOR

Cabe a esta Comissão manifestar-se em relação aos projetos de lei no que diz respeito a suas repercussões para o desenvolvimento urbano. Na sequência, ainda se manifestará quanto ao mérito a Comissão de Defesa do Consumidor, além da análise jurídica afeta à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Nessa perspectiva, não podemos ter outra leitura: a medida trazida pelos dois projetos é positiva, objetivando consolidar relações mais equilibradas entre os responsáveis pela produção dos condomínios edilícios e os compradores das unidades autônomas. Com equidade nesse sentido, geram-se efeitos positivos em termos da dinâmica do mercado imobiliário e de justiça social.

Consideramos que a redação da proposição principal está mais consistente do ponto de vista técnico. Note-se que ela faz referência a proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos sobre o bem imóvel, ou seja, abrange diferentes situações contratuais.

No entanto, será preciso ajustar a redação do projeto para preservar as situações que a demora da entrega da unidade residencial ocorre por culpa do próprio adquirente. Nesse caso, a responsabilidade não pode ser imposta ao empreendedor, devendo o adquirente assumir as obrigações decorrentes de seu inadimplemento.

Em face do exposto, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 1.694, de 2011, na forma do substitutivo ora apresentado, e pela **rejeição** do Projeto de Lei nº 5.318, de 2013.

É o nosso voto.

Sala da Comissão, em            de            de 2014.

Deputado **ARNALDO JARDIM**  
Relator

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 1.694, DE 2011

Acresce artigo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º Esta Lei acresce o art. 12-A à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre a responsabilidade pelo pagamento das quotas de rateio das despesas de condomínio edilício.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 12-A:

*“Art. 12-A. Até a entrega da unidade autônoma em edificação condominial a ser construída, em construção ou já construída ao respectivo proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos sobre tal bem imóvel, caberá ao incorporador concorrer para as despesas do condomínio edilício, respondendo pelo pagamento das quotas-partes pertinentes fixadas em convenção de condomínio relativas ao período que anteceder a entrega.*

*Parágrafo único. No caso do adquirente descumprir as obrigações, que precedem a entrega da unidade autônoma, previstas nos contratos de compra e venda e de financiamento imobiliário, ou se por qualquer motivo a entrega for retardada por culpa do adquirente, recai sobre ele a responsabilidade pelo pagamento das quotas-*

*partes". (NR)*

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em            de            de 2014.

Deputado **ARNALDO JARDIM**  
Relator