



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.694-B, DE 2011 **(Do Sr. Felipe Bornier)**

Acresce artigo à Lei no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias; tendo parecer: da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação, com substitutivo, e pela rejeição do de nº 5318/13, apensado (relator: DEP. OSMAR BERTOLDI); e da Comissão de Defesa do Consumidor, pela aprovação, com substitutivo, e pela rejeição do de nº 5318/13, apensado (relator: DEP. CELSO RUSSOMANNO).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO;
DEFESA DO CONSUMIDOR E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Projeto apensado: 5318/13

III - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

IV - Na Comissão de Defesa do Consumidor:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º 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 mediante a efetiva transmissão da posse 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 o mencionado fato. (NR)”

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

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei cuida de acrescentar um artigo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para estabelecer que, até a entrega da unidade autônoma em edificação condominial a ser construída, em construção ou já construída, caberá ao incorporador concorrer para as despesas do condomínio edilício, respondendo pelo pagamento das quotas-partes fixadas em convenção de condomínio relativas ao período que anteceder o mencionado fato.

Trata-se de vedar prática recorrente adotada no âmbito do mercado imobiliário brasileiro e já rechaçada em diversos julgados de tribunais, inclusive do Superior Tribunal de Justiça (EDRESP Nº 489.647 – RJ – Julgado em 2009), segundo a qual as incorporadoras, imediatamente após a concessão da carta de habite-se para o empreendimento imobiliário, tratam, aproveitando-se da ausência de norma legal explícita a regular a matéria, de transferir, mesmo antes de procederem à entrega da unidade autônoma condominial edificada mediante a efetiva transmissão da posse sobre este bem, o ônus do pagamento das taxas condominiais a ele relativos em prejuízo do proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos sobre tal imóvel.

Certo de que a importância deste projeto de lei e os benefícios

que dele deverão resultar serão percebidos pelos meus ilustres Pares, esperamos contar com o apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 28 de junho de 2011.

Deputado FELIPE BORNIER

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS/CEDI**

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DO CONDOMÍNIO**

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965](#))

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965](#))

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965](#))

Art. 3º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (VETADO).

Art. 4º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos, (VETADO). *(Retificado no DOU de 1/2/1965)*

Parágrafo único. A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 7.182, de 27/3/1984)*

Art. 5º O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Art. 6º Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

CAPÍTULO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de

condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;
- i) o *quorum* para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o *quorum* para as alterações de convenção;
- m) a forma e o *quorum* para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965](#))

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I - alterar a forma externa da fachada;

II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV - embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos. ([Retificado no DOU de 1/2/1965](#))

Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

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 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.

CAPÍTULO IV

DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 5.318, DE 2013 **(Do Sr. Beto Albuquerque)**

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias"

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-1694/2011.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei visa vedar a cobrança de taxa condominial durante a construção do imóvel enquanto a utilização não estiver disponível.

Art. 2º O Art. 12 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido de § 6º, com a seguinte redação:

“Art. 12

.....

§ 6º É vedada a cobrança de taxa condominial durante a construção ou enquanto a utilização do bem não estiver disponível ao proprietário.

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

JUSTIFICAÇÃO

A oferta de imóveis ainda na planta tem crescido muito em nosso País, e pode ser bastante vantajoso ao consumidor que não tem pressa e pode esperar até o fim das obras.

No entanto, é preciso ficar muito atento a algumas práticas consideradas abusivas e que tem se tornado cada vez mais comum, como a cobrança da taxa de condomínio antes da entrega da chave ao proprietário.

Tal valor, pago mensalmente corresponde aos gastos com a manutenção e a administração das áreas comuns a todos os moradores (piscina, quadra, manutenção de elevadores, salários etc..) portanto tal cobrança não se justifica, no caso de ser feita antes de estas estarem disponíveis para uso.

O desconhecimento é um dos principais fatores que faz com que o consumidor muitas vezes pague este tipo de taxa incluída no boleto mensal, trimestral ou semestral sem atentar a que está pagando.

Portanto faz se necessário regulamentar que tal taxa somente deverá ser cobrada do proprietário somente após a entrega da chave.

Defender o consumidor de práticas como estas uma responsabilidade de que tem consideração com o País e com sua população, motivo pelo qual pedimos o apoio dos Parlamentares para a aprovação deste Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em 04 de abril de 2013.

Deputado Beto Albuquerque
PSB/RS

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS/CEDI**

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

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 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.

CAPÍTULO IV DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do *habite-se*, sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

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.

Designado relator do Projeto na última legislatura o Deputado Arnaldo Jardim apresentou brilhante Relatório e Substitutivo, com os quais concordo e reapresento, que não chegaram a ser votados, além de sugerir a rejeição do Projeto de Lei nº 5318, de 2013.

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 1º de abril de 2015

Deputado **OSMAR BERTOLDI**

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 1º de abril de 2015

Deputado **OSMAR BERTOLDI**

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 1º de abril de 2015

Deputado **OSMAR BERTOLDI**
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 1.694/2011, com substitutivo, e pela rejeição do PL 5318/2013, apensado, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Osmar Bertoldi.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Julio Lopes - Presidente, Caetano, Carlos Marun, Cícero Almeida, Dâmina Pereira, Herculano Passos, Hildo Rocha, João Paulo Papa, José Nunes, Leopoldo Meyer, Luizianne Lins, Marcos Abrão, Moema Gramacho, Osmar Bertoldi, Irajá Abreu, Mauro Mariani e Tenente Lúcio.

Sala da Comissão, em 8 de abril de 2015.

Deputado JULIO LOPES
Presidente

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO AO PROJETO DE LEI Nº 1.694/2011

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 8 de abril de 2015.

Deputado JULIO LOPES
Presidente

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 1.697/2011, de autoria do nobre Deputado Felipe Bornier, pelo qual se propõe a inclusão do art. 12-A à Lei 4.591/1964, para determinar que, até a entrega da unidade autônoma em edificação condominial mediante a efetiva transmissão de posse ao respectivo proprietário, caberá ao incorporador imobiliário as despesas do condomínio edilício, respondendo o incorporador pelo pagamento das quotas-partes pertinentes fixadas em convenção de condomínio relativas ao período anterior à entrega.

Apensado ao referido projeto, encontra-se o Projeto de Lei nº 5.318/2013, de autoria do nobre Deputado Beto Albuquerque, pelo qual se propõe a inclusão do §6º ao art. 12 da Lei 4.591/1964, para vedar a cobrança de taxa condominial durante a construção do imóvel ou enquanto a utilização do bem não estiver disponível ao proprietário.

A proposição tramita em regime ordinário e sujeita-se à apreciação conclusiva das Comissões de Desenvolvimento Urbano (CDU), Defesa do Consumidor (CDC) e Constituição e Justiça e Cidadania (Art. 54 RICD).

Na CDU, foi apresentado Substitutivo pelo Relator, o nobre

Deputado Osmar Bertoldi, acrescentando ao projeto principal a previsão de que o pagamento das quotas-partes recairá sobre o adquirente do imóvel quando este descumprir obrigações previstas nos contratos de compra e venda ou de financiamento imobiliário ou quando concorrer com culpa no retardamento da entrega do imóvel. O referido parecer, pela aprovação do projeto principal na forma do Substitutivo, com rejeição do projeto acessório, foi aprovado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano.

Nesta Comissão, não foram apresentadas emendas ao projeto no prazo regimental.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O presente projeto visa estabelecer que as despesas relativas ao condomínio edilício que ocorrerem antes da entrega da unidade autônoma mediante a efetiva transmissão da posse ao proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos sobre o imóvel, ficarão a cargo do incorporador, que responderá pelo pagamento das quotas-partes conforme fixado em convenção de condomínio.

O intuito da iniciativa é evitar que o consumidor tenha de arcar com as despesas de um imóvel do qual ainda não tem a efetiva posse. Infelizmente, ainda é comum a cobrança de taxas de condomínio do adquirente antes da entrega efetiva do imóvel a ele, a partir da emissão da Carta de Habite-se. No caso de atrasos na entrega, a situação fica ainda mais desfavorável ao consumidor, que acaba tendo que suportar as consequências do atraso do empreendedor.

Nesse sentido, a proposta cumpre o objetivo de proteger o consumidor, ao prever expressamente que as despesas relacionadas ao condomínio serão de responsabilidade das incorporadoras até que seja feita a efetiva transmissão da posse ao consumidor. Assim, somente a partir do momento em que o adquirente puder de fato usufruir do imóvel é que ele passará a ter responsabilidade pelo pagamento das despesas do respectivo condomínio.

O ajuste proposto no Substitutivo adotado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano complementa a previsão original, atribuindo a

responsabilidade ao adquirente no caso de culpa sua ou pelo descumprimento de suas obrigações.

Trazendo uma redação mais límpida ao parágrafo único do artigo 12-A, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei 1.694/2011, na forma do Substitutivo anexo e pela rejeição do Projeto de Lei nº 5.318, de 2013.

Sala da Comissão, em 2 de agosto de 2017.

Deputado **CELSO RUSSOMANNO**

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, com substitutivo, o Projeto de Lei nº 1.694/2011, e rejeitou o PL 5.318/2013, apensado, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Celso Russomanno.

Estiveram presentes os Senhores Deputados: Rodrigo Martins - Presidente, João Fernando Coutinho, Ricardo Izar e Eros Biondini - Vice-Presidentes, César Halum, Chico Lopes, Eli Corrêa Filho, José Carlos Araújo, Márcio Marinho, Severino Ninho, Weliton Prado, Ademir Camilo, André Amaral, Cabo Sabino, Carlos Henrique Gaguim, Jose Stédile, Júlio Delgado, Lucas Vergilio, Moses Rodrigues, Silvio Costa e Vinicius Carvalho.

Sala da Comissão, em 30 de agosto de 2017.

Deputado **RODRIGO MARTINS**

Presidente

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA CDC AO PL 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”.

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

Sala da Comissão, em 30 de agosto de 2017.

Deputado RODRIGO MARTINS
Presidente

FIM DO DOCUMENTO