



**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_, DE 2017**  
(Do Sr. HELDER SALOMÃO)

Aperfeiçoa regras e procedimentos referentes a incorporações imobiliárias e torna obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios edilícios.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei visa aperfeiçoar as regras e procedimentos referentes às incorporações imobiliárias e tornar obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios edilícios, modificando a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 2º A Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 12.....

§ 6º A partir de 1º de janeiro subsequente à publicação desta lei é vedada a inclusão, entre as despesas do condomínio, das tarifas de serviços públicos prestados às unidades autônomas.” (NR)

.....

“Art. 30-H. Aquele que adquirir, por qualquer meio ou forma, todo o empreendimento imobiliário que caracterize incorporação imobiliária e que já tenha frações ou unidades prometidas à venda, sucederá o antigo incorporador em direitos e obrigações perante os promitentes compradores de frações ou unidades.

Parágrafo único. Havendo cessão de créditos e aquisição paralela do imóvel, o cessionário será solidariamente responsável, perante os promitentes compradores de frações ou unidades, pelas obrigações assumidas pelo incorporador-cedente.”

.....

“Art. 32.....

q) apólice de seguro de cobertura de prejuízos causados pelo incorporador de imóveis comerciais ou residenciais, compartilhados ou não, na planta ou em construção, a promitentes compradores, em decorrência de não conclusão da obra, de atraso na entrega do imóvel, de sinistro derivado da técnica de construção ou dos



materiais utilizados, inclusive pelo prazo de cinco anos da data da carta de habite-se, ou da falência do incorporador.” (NR)

.....  
“Art. 44.....

§ 3º Averbada a construção, o incorporador ou o financiador terão, no máximo, sessenta dias para providenciar o desembaraço de quaisquer ônus incidentes sobre as unidades discriminadas, de modo que os adquirentes possam lavrar a escritura e registrar os imóveis comprados.” (NR)

.....  
“Art. 66.....

VII – deixar o incorporador ou o financiador de cumprir o estabelecido no § 3º do art. 44 desta Lei;

.....”(NR)

Art. 3º A Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 7º-B:

“Art. 7º-B. No condomínio edilício, o condômino ou possuidor de cada unidade imobiliária será considerado usuário dos serviços públicos de que usufruir com exclusividade.

Art. 4º O art. 1.331 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil – passa a vigorar com o acréscimo do seguinte § 6º:

“Art. 1.331.....

§ 6º A partir de 1º de janeiro da publicação desta lei, o condômino será considerado usuário dos serviços públicos específicos e divisíveis que forem prestados ou postos à disposição de sua unidade imobiliária.” (NR)

Art. 5º Esta Lei entra em vigor após decorridos cento e oitenta dias de sua publicação oficial.

### JUSTIFICAÇÃO



A presente iniciativa visa dar mais garantias aos adquirentes de unidades autônomas em edificações condominiais.

Todas as tarifas inerentes aos serviços públicos, tais como consumo de água, luz, etc., devem ser individualizadas, a fim de que um condômino não fique sobrecarregado financeiramente com o uso abusivo por parte de outro.

Devemos resguardar os direitos dos futuros adquirentes de frações imobiliárias, fazendo com que haja seguro registrado em cartório para obviar os danos decorrentes de não conclusão da obra, de atraso na entrega do imóvel, de sinistro derivado da má técnica de construção ou dos materiais utilizados.

Isto, com certeza, dará mais credibilidade às vendas de unidades imobiliárias.

Após averbada a construção, o incorporador ou o financiador terão, no máximo, sessenta dias para providenciar o desembaraço de quaisquer ônus incidentes sobre as unidades discriminadas, de modo que os adquirentes possam lavrar a escritura e registrar os imóveis comprados. Trata-se de importante garantia aos adquirentes, evitando ônus posteriores sobre as unidades que comprarem.

A individualização dos serviços é fator de relevância, uma vez que haverá estímulo à economia de elementos naturais, que estão ficando cada vez mais escassos: água e energia.

Pelo exposto, conto com o apoio dos nobres pares a esta proposta.

Sala das Sessões, em        de        de 2017.

Deputado HELDER SALOMÃO

2017-17351