

## PROJETO DE LEI Nº , DE 2015

(Do Sr. Dr. João)

Acrescenta parágrafo único ao art. 1.345 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei disciplina a responsabilidade do comprador ou do promitente comprador de unidade autônoma pelo pagamento de encargo condominial.

Art. 2º O art. 1.345 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

*“Art. 1.345.....*

*Parágrafo único. Somente quando já tenha recebido as chaves e passado a ter a disponibilidade da posse, do uso e do gozo da coisa é que se reconhece legitimidade passiva ao comprador ou ao promitente comprador de unidade autônoma quanto às obrigações respeitantes aos encargos condominiais, ainda que não tenha havido o registro do respectivo contrato (NR).”*

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

## JUSTIFICAÇÃO

Algumas construtoras transferem aos consumidores o ônus de realizar o pagamento das taxas condominiais antes da entrega das chaves do imóvel, ou seja, antes que estejam na posse do que compraram.

Não existe, no Código Civil ou no Código de Defesa do Consumidor, norma expressa sobre quando se inicia a responsabilidade do comprador ou do promitente comprador pelo pagamento do condomínio. Porém, doutrina e a jurisprudência majoritárias concordam que isso só deve ocorrer quando há posse efetiva do imóvel e, conseqüentemente, o usufruto dos serviços condominiais.

O simples registro do imóvel, transferindo a propriedade ao consumidor, ou uma disposição contratual que assim determine, não definem a responsabilidade pelo pagamento das obrigações referentes ao imóvel.

Somente a existência de relação jurídica material com o bem, a qual se inicia mediante a imissão na posse, permite que o comprador exerça domínio direto sobre o imóvel, gerando sua obrigação no pagamento do condomínio. Nesse sentido, inclusive, já entendeu o Superior Tribunal de Justiça – STJ, no julgamento do Recurso Especial nº 1.297.239 – RJ.

Por esses motivos, apresentamos o presente projeto de lei, a fim de que a matéria seja expressamente regulada pelo Código Civil.

Contamos com o apoio dos ilustres Pares para a aprovação desta importante iniciativa legislativa.

Sala das Sessões, em            de            de 2015.

Deputado Dr. JOÃO