

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 9.397, DE 2017

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

Autor: Deputado HELDER SALOMÃO

Relator: Deputado JOSÉ RICARDO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em exame pretende alterar a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias; a Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, que dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos; e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, com vistas a aperfeiçoar regras e procedimentos referentes a incorporações imobiliárias e tornar obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios edilícios.

Na Lei nº 4.591/1964, a alteração do art. 12 objetiva vedar a inclusão das tarifas de serviços públicos prestados às unidades autônomas, entre as despesas do condomínio. A inclusão do art. 30-H, por sua vez, define que o adquirente de empreendimento imobiliário, caracterizado como incorporação imobiliária que já tenha frações ou unidades prometidas à venda, sucederá o antigo incorporador em direitos e obrigações perante os promitentes compradores. Prevê, também, que em caso de cessão de créditos e aquisição paralela do imóvel, o cessionário será solidariamente responsável pelas obrigações assumidas pelo incorporador-cedente. A alínea “q” incluída no *caput* do art. 32 exige que o incorporador contrate seguro de conclusão de obra



e de atraso na entrega do imóvel antes de começar a vender as unidades autônomas. O § 3º incluído no art. 44 estabelece que após averbada a construção, o incorporador ou o financiador terá, no máximo, sessenta dias para providenciar o desembaraço de quaisquer ônus incidentes sobre as unidades. O descumprimento desse prazo será considerado contravenção relativa à economia popular, na forma do inciso VII inserido no art. 66.

Com relação à Lei nº 8.987/1995, o PL inclui o art. 7º-B para prever que no condomínio edilício, o condômino ou possuidor de cada unidade imobiliária será considerado usuário dos serviços públicos de que usufruir com exclusividade.

Por fim, inclui o § 6º no art. 1.331 da Lei nº 10.406/2002 para definir que a partir de 1º de janeiro após a publicação da lei que se originar do projeto de lei, o condômino será considerado usuário dos serviços públicos específicos e divisíveis que forem prestados ou postos à disposição de sua unidade imobiliária.

O projeto de lei foi distribuído para as Comissões de Desenvolvimento Urbano e de Constituição e Justiça e de Cidadania e está sujeito à apreciação conclusiva pelas comissões.

No prazo regimental não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O projeto de lei em exame modifica a Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias; a Lei nº 8.987/1995, que dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos; e a Lei nº 10.406/2002, que institui o Código Civil. Segundo o Autor, Deputado Helder Salomão, a proposição tem o objetivo de aperfeiçoar regras das incorporações imobiliárias e tornar obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos edifícios.



Com relação ao primeiro tema abordado pelo projeto, entendemos que tem razão o nobre Autor da proposta, pois as modificações propostas podem, de fato, trazer benefícios para o mercado imobiliário ao garantir maior segurança nas operações de incorporação e comercialização das unidades mobiliárias construídas.

A definição de que o incorporador que adquire empreendimento imobiliário em transação comercial sucederá o antigo em direitos e obrigações perante os promitentes compradores pode trazer maior garantia às partes, pois no caso de eventual substituição do incorporador, os direitos e obrigações junto ao novo agente estarão mantidos. A exigência de que antes de vender as unidades autônomas o incorporador contrate seguro para garantir a conclusão da obra e cobrir eventual atraso na entrega do imóvel, bem como a definição do prazo de sessenta dias para desembaraço de quaisquer ônus incidentes sobre as unidades após a averbação da construção, também são medidas que consideramos acertadas para melhorar o ambiente de negócios do setor imobiliário.

Com relação às alterações propostas que pretendem vedar a inclusão das tarifas de serviços públicos prestados às unidades autônomas, entre as despesas do condomínio, entendemos absolutamente pertinentes, pois a individualização do consumo promove distribuição justa dos gastos e combate o desperdício. Alguns aspectos, entretanto, precisam ser observados sobre essa questão para que possamos aprová-la. Com relação ao abastecimento de água e esgotamento sanitário, a Lei nº 13.312, de 12 de julho de 2016, define que após cinco anos da sua publicação, ou seja, a partir de 12 de julho de 2021, as novas edificações condominiais deverão adotar padrões de sustentabilidade ambiental que incluam, entre outros procedimentos, a medição individualizada do consumo hídrico. Quanto ao consumo de energia elétrica e gás, concordamos com a inclusão dessa obrigatoriedade em texto de lei, ainda que no caso da energia elétrica essa exigência já conste em norma infralegal. É preciso, entretanto, consignar na lei que a obrigatoriedade vigorará para novos projetos construtivos aprovados após a entrada em vigor da lei que se originar do projeto de lei em exame. Primeiro, para garantir que projetos em andamento não sejam prejudicados e,



em segundo lugar, porque em edifícios já construídos ou em construção a instalação dos sistemas de medição individualizada pode ser tecnicamente inviável.

Assim, não obstante a nossa concordância com o mérito da matéria, entendemos que o projeto de lei necessita ser emendado para que possa ser aprovado nesta Comissão.

Diante do exposto, no que cabe a esta Comissão regimentalmente analisar, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 9.397, de 2017, com as emendas que apresentamos em anexo.

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado JOSÉ RICARDO
Relator

2021-8419



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Ricardo
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213744273500>



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**PROJETO DE LEI Nº 9.397, DE 2017**

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

EMENDA Nº 1

Dê-se a ementa do projeto de lei em epígrafe, a seguinte redação:

“Aperfeiçoa regras e procedimentos referentes a incorporações imobiliárias e torna obrigatória a individualização das instalações de serviços públicos em novos projetos de edificações de uso privado ou coletivo.

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado JOSÉ RICARDO
Relator

2021-8419



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Ricardo
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213744273500>



PROJETO DE LEI Nº 9.397, DE 2017

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

EMENDA Nº 2

Dê-se ao § 6º do art. 12 da Lei nº 4.591, de 1964, previsto no art. 2º do projeto em epígrafe, a seguinte redação:

“Art. 12.....

§ 6º Sem prejuízo das normas específicas aplicáveis a cada serviço, em projetos construtivos de novas edificações a serem construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, a instalação das redes de água, energia elétrica, gás e telecomunicações deve prevista de forma individualizada, de forma que cada condômino seja responsável pelo pagamento dos serviços que forem prestados ou postos à disposição de sua unidade imobiliária.” (NR)

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado JOSÉ RICARDO
Relator

2021-8419



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Ricardo
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213744273500>



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**PROJETO DE LEI Nº 9.397, DE 2017**

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

EMENDA Nº 3

Suprima-se os artigos 3º e 4º do projeto de lei em epígrafe.

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado JOSÉ RICARDO
Relator

2021-8419



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Ricardo
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213744273500>

