



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.631, 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.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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 20 de maio de 2015.

Deputado Dr. JOÃO

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

.....
PARTE ESPECIAL
.....

LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS
.....

TÍTULO III
DA PROPRIEDADE
.....

CAPÍTULO VII
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Seção I
Disposições Gerais
.....

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.
.....
.....

FIM DO DOCUMENTO