

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 1.694, DE 2011

(Apensado: PL 5.318/2013)

Acresce artigo à Lei no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Autor: Deputado FELIPE BORNIER

Relator: Deputado CELSO RUSSOMANNO

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 de de 2017.

Deputado CELSO RUSSOMANNO
Relator