

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 1.631, DE 2015

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

Autor: Deputado DR. JOÃO

Relator: Deputado JERÔNIMO GOERGEN

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em tela prevê que 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.

Em suas justificações, alega que 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.

Acrescenta que 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, mas que a doutrina e a jurisprudência majoritárias concordam que isso só deve ocorrer quando há posse efetiva do imóvel e, conseqüentemente, o usufruto dos serviços condominiais.

Trata-se de proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões, cabendo a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania o exame do mérito e art. 54, RICD.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Inexiste qualquer objeção quanto aos pressupostos de constitucionalidade do projeto, que não apresenta qualquer vício em relação à Constituição Federal.

Foram obedecidos os requisitos de constitucionalidade formal e material, bem como a iniciativa legislativa.

Encontra-se também de acordo com o sistema vigente, sendo de se reconhecer sua juridicidade.

A técnica legislativa está adequada aos ditames da Lei nº 95, de 1998.

No tocante ao mérito, também é nossa opinião que os objetivos do projeto são justos, pois somente após o recebimento das chaves e tendo a disponibilidade da posse, uso e gozo da coisa, deve ser reconhecida a legitimidade passiva do promitente comprador de unidade autônoma em relação às obrigações condominiais.

Tal medida visa, em suma, evitar a prática de algumas construtoras que 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.

Nesse sentido, inclusive, já entendeu o Superior Tribunal de Justiça – STJ, no julgamento do Recurso Especial nº 1.297.239 – RJ (2011/0290806-3), Rel. Min. Nancy Andrighi:

*“(...) 5. Consoante o princípio da obrigação **propter rem**, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino. A dívida, assim, pertence à unidade imobiliária e deve ser assumida pelo proprietário ou pelo titular dos direitos sobre a unidade autônoma, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio. 6. No que tange especificamente às hipóteses de compromissos de compra e venda, o entendimento amparado na jurisprudência desta Corte é no sentido da possibilidade de ajuizamento de ação para cobrança de quotas condominiais tanto em face do promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador dependendo das circunstâncias do caso concreto. 7. Ficando demonstrado que (i) o promissário-comprador imitira-se na posse e (ii) o condomínio tivera ciência inequívoca da transação, deve-se afastar a legitimidade passiva do promitente-vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário-comprador. 8. O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse e pela ciência do credor acerca da transação. 9. Embora o registro do compromisso firmado em caráter irrevogável e irretratável, na matrícula do imóvel, seja apto a constituir o direito real à aquisição do bem, nos termos dos arts. 1.225, VII; e 1.417 do Código Civil, no entendimento desta Corte, ele não implica necessariamente a obrigação de prestação condominial. 10. Uma vez comprovada a inexistência da obrigação do promissário comprador quanto ao pagamento das cotas condominiais, referentes ao período compreendido entre novembro de 1998 e julho de 1999, porque não imitado na posse do bem, não se pode,*

agora, afirmar o contrário somente porque atualmente, ele é o efetivo proprietário do bem ou porque assumira essa responsabilidade, perante a recorrente, no compromisso de compra e venda 11. A existência de eventual cláusula no compromisso de venda e compra, atribuindo de forma diversa a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, quando não há imissão na posse do bem pelo promitente comprador, obriga somente os contratantes e poderá fundamentar o exercício do direito de regresso, mas não vincula o condomínio.”

No mesmo sentido, ainda, mais recentemente em 2.9.2014, também decidiu a mesma Alta Corte no Agravo regimental no Agravo em Recurso Especial nº 2014/0139939-2, Rel. Min. Luis Felipe Salomão

“1. Consoante decidido pela Segunda Seção, no julgamento do EREsp nº 489.647-RJ, de minha relatoria, em 25/11/2009, a efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais”.

Em suma, a ideia central da presente proposição é não deixar que as incorporadoras transfiram ao consumidor adquirente ônus que não lhe compete até a efetiva entrega das chaves.

Para melhor atingirmos esse objetivo com o qual comungamos, consideramos, então, de melhor alvitre promover, via Substitutivo, um acréscimo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, dispondo que até a entrega da unidade autônoma em edificação condominial a ser construída, em construção ou já construída ao respectivo proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos sobre tal bem imóvel, caberá ao incorporador concorrer para as despesas do condomínio edilício, respondendo pelo pagamento das quotas-partes pertinentes fixadas em convenção de condomínio relativas ao período que anteceder a entrega.

E, ainda, como forma de evitar qualquer tipo de abuso, inserimos dispositivo esclarecendo que, no caso de o adquirente descumprir as obrigações que precedem a entrega da unidade autônoma previstas nos contratos de compra e venda e de financiamento imobiliário ou se por qualquer motivo a entrega for retardada por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência do adquirente, recai sobre ele a responsabilidade pelo pagamento das quotas-partes.

Entendemos, então, que essas alterações que ora propomos servirão como importante aperfeiçoamento à proposição, cujo objeto, repetimos, merece prosperar.

Assim, apresentamos o voto pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do PL nº 1.631, de 2015, nos termos de substitutivo do Relator.

Sala da Comissão, em 14 de setembro de 2017.

Deputado JERÔNIMO GOERGEN

Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 1.631, DE 2015

Acrescenta dispositivo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. Esta Lei acresce art. 12-A à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, de forma a regular a responsabilidade pelo pagamento das quotas de rateio das despesas de condomínio edilício.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 12-A:

“Art. 12-A. Até a entrega da unidade autônoma em edificação condominial a ser construída, em construção ou já construída ao respectivo proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos sobre tal bem imóvel, caberá ao incorporador concorrer para as despesas do condomínio edilício, respondendo pelo pagamento das quotas-partes pertinentes fixadas em convenção de condomínio relativas ao período que anteceder a entrega.

Parágrafo único. No caso de o adquirente descumprir as obrigações que precedem a entrega da unidade autônoma, previstas nos contratos de compra e venda e de financiamento imobiliário ou se por qualquer motivo a entrega for retardada por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência do adquirente, recai sobre ele a responsabilidade pelo pagamento das quotas-partes”. (NR)

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

Sala da Comissão, em 14 de setembro de 2017.

Deputado JERÔNIMO GOERGEN
Relator