

**PROJETO DE LEI N° , DE 2021**  
(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Acrescenta novos §§ 5º ao 8º do art. 9º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para estabelecer na convenção do condomínio a responsabilidade da incorporadora pelas despesas de condomínio e pelo Imposto Predial e Territorial Urbano.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acrescenta novos parágrafos 5º ao 8º do art. 9º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para estabelecer na convenção do condomínio a responsabilidade da incorporadora pelas despesas decorrente das taxas de condomínio e pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano correspondente.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida dos seguintes §§ 5º ao 8º:

“Art. 9º .....

.....  
§ 5º No tocante às despesas decorrentes de taxas de condomínio, tais como previstas na alínea “c” do § 3º deste artigo, e ao pagamento proporcional do imposto predial e territorial urbano correspondente à unidade habitacional a ser comercializada, a convenção do condomínio deverá também conter a previsão de que tais despesas são de responsabilidade do incorporador até a efetiva entrega do imóvel ao adquirente.

§ 6º Para os fins do disposto no § 5º deste artigo, considera-se que a efetiva entrega do imóvel ao adquirente ocorre com a sua imissão na posse da unidade, com a entrega das chaves.

§ 7º O adquirente cobrado indevidamente tem direito à devolução dos valores pagos, por valor igual ao dobro do que



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213957517800>



\* C D 2 1 3 9 5 7 5 1 7 8 0 0 \*

pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais.

§ 8º São nulas de pleno direito as cláusulas contratuais com disposição diversa deste artigo.” (NR)

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

## JUSTIFICAÇÃO

De acordo com recente decisão do STJ, noticiada pelo jornal Valor Econômico<sup>1</sup>, em sua edição de 14 de fevereiro do ano passado, houve o entendimento daquela Egrégia Corte de que a convenção de condomínio outorgada por construtora ou incorporadora não pode estabelecer, apenas para unidades imobiliárias ainda não comercializadas, um valor fracionário da taxa condominial. Para os ministros da 3ª Turma do STJ, a redução ou isenção a favor de um ou vários condôminos implica oneração dos demais, violando a regra de proporcionalidade, tal como prevista no artigo 1.334 do Código Civil.

A decisão foi dada em recurso de um edifício residencial (REsp nº 1.816.039) para declarar a nulidade da cláusula da convenção que previa um valor menor para as unidades ainda não vendidas.

Nesse último julgamento, o colegiado da 3º Turma do STJ também condenou a construtora a pagar a diferença. No caso analisado, a convenção do edifício estabelecia que as unidades não comercializadas, pertencentes à construtora, pagariam uma taxa condominial correspondente a 30% do valor integral. O condomínio, por sua vez, ingressou com ação judicial para declarar a nulidade dessa cláusula.

Desta feita, cabe-nos dirimir completamente a discussão judicial sobre a questão no âmbito deste Poder Legislativo, uma vez que, em primeira e segunda instâncias, diferentemente do que ocorreu no STJ, o pedido foi julgado improcedente.

É sabido que, embora seja contrário ao entendimento de diversos tribunais de justiça do País e, antes dessa decisão da 3º Turma do



1 <https://valor.globo.com/legislacao/noticia/2020/02/14/ca584797-destaques.ghtml>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213957517800>



\* C D 2 1 3 9 5 7 5 1 7 8 0 0 \*

Superior Tribunal de Justiça (STJ), algumas construtoras vinham cobrando dos adquirentes de suas unidades imobiliárias o IPTU e o condomínio antes mesmo da efetiva entrega das chaves. É uma prática comum e, a nosso ver, mostra-se injusta e abusiva, vez que algumas construtoras e incorporadoras costumam aproveitar, inclusive, o momento da emissão do “habite-se” para efetuar a cobrança aos adquirentes. Nesse sentido, as empresas se aproveitam da falta de conhecimento dos compradores para transferir-lhes o ônus de tais obrigações e, dessa forma, aumentar o seu lucro e se livrar de despesas que lhes pertencem.

Há que se ressaltar, ainda, que a efetiva posse do adquirente no imóvel pode demorar meses após expedição do “habite-se”, por questões burocráticas, pelo atraso da obra ou mesmo por algum trâmite relacionado ao financiamento da dívida junto à construtora.

De outro modo, o IPTU, assim como as taxas condominiais, são encargos inerentes ao uso e à fruição do bem. Portanto, se o adquirente não pode ainda dispor livremente e usar o patrimônio imobiliário na época em que o IPTU foi lançado ou em que foram geradas as despesas de condomínio, ele também não pode ser obrigado a pagar por eles.

Nesse contexto e à luz da decisão da 3<sup>a</sup> Turma do STJ, acima comentada, apresentamos o presente projeto de lei a fim de tornar responsabilidade do incorporador as contribuições condominiais e o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) proporcional, enquanto não for efetivada a posse do adquirente no imóvel, mediante a necessária entrega das chaves. Outrossim, considerando ainda que muitos incorporadores se utilizam do expediente da concessão do “habite-se” da unidade imobiliária para iniciar o repasse e a cobrança das taxas e do imposto respectivo, incluímos também a necessária previsão de que a mera expedição do “habite-se” não é suficiente, sendo necessária a efetiva posse do adquirente em relação ao imóvel, mediante a indispensável tradição ou entrega das chaves.

Para mais, em proteção aos direitos do adquirente, estamos propondo que os eventuais valores cobrados indevidamente do adquirente sejam devolvidos em dobro, acrescidos de correção monetária e juros legais.



Com essa importante contribuição na atualização de dispositivos já superados da vetusta legislação, que data dos anos 60, entendemos que haverá, em bom tempo, a extinção da prática abusiva da cobrança, pelos incorporadores, de débitos que não são de responsabilidade do adquirente do imóvel. Realmente consideramos que a entrega do imóvel ao adquirente livre de qualquer ônus é obrigação do incorporador, pelo que objetivamos impedir a transmissão de tais obrigações e encargos tributários ao adquirente que ainda não está efetivamente usufruindo da posse de seu imóvel recém-adquirido.

Certos da nossa contribuição para o aprimoramento da legislação, pedimos o apoioamento de nossos ilustres Pares para o aperfeiçoamento e a aprovação da presente proposta nesta Casa.

Sala das Sessões, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021.

Deputado CARLOS BEZERRA

2020-10728



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213957517800>



\* C D 2 1 3 9 5 7 5 1 7 8 0 0 \*