



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.543, 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.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO;
DEFESA DO CONSUMIDOR; E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD).

APRECIAÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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>



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 Econômico¹, 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>



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^a 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.



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

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 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 *

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI N° 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

TÍTULO I
DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO II
DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reuna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;
- i) o *quorum* para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o *quorum* para as alterações de convenção;
- m) a forma e o *quorum* para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a convenção de

condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965](#))

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I - alterar a forma externa da fachada;

II - decorar as partes e esquadriais externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV - embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmochá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos. ([Retificado no DOU de 1/2/1965](#))

.....

.....

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. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (*Inciso com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

.....

.....

FIM DO DOCUMENTO