



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 9.397-A, DE 2017 **(Do Sr. Helder Salomão)**

Aperfeiçoa regras e procedimentos referentes a incorporações imobiliárias e torna obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios edilícios; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação, com emendas (relator: DEP. JOSÉ RICARDO).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO; E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD).

APRECIÇÃO:

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

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Emendas oferecidas pelo relator (3)
- Parecer da Comissão
- Emendas adotadas pela Comissão (3)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei visa aperfeiçoar as regras e procedimentos referentes às incorporações imobiliárias e tornar obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios edilícios, modificando a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 2º A Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 12.....

§ 6º A partir de 1º de janeiro subsequente à publicação desta lei é vedada a inclusão, entre as despesas do condomínio, das tarifas de serviços públicos prestados às unidades autônomas.” (NR)

.....

“Art. 30-H. Aquele que adquirir, por qualquer meio ou forma, todo o empreendimento imobiliário que caracterize incorporação imobiliária e que já tenha frações ou unidades prometidas à venda, sucederá o antigo incorporador em direitos e obrigações perante os promitentes compradores de frações ou unidades.

Parágrafo único. Havendo cessão de créditos e aquisição paralela do imóvel, o cessionário será solidariamente responsável, perante os promitentes compradores de frações ou unidades, pelas obrigações assumidas pelo incorporador-cedente.”

.....

“Art. 32.....

q) apólice de seguro de cobertura de prejuízos causados pelo incorporador de imóveis comerciais ou residenciais, compartilhados ou não, na planta ou em construção, a promitentes compradores, em decorrência de não conclusão da obra, de atraso na entrega do imóvel, de sinistro derivado da técnica de construção ou dos materiais utilizados, inclusive pelo prazo de cinco anos da data da carta de habite-se, ou da falência do incorporador.” (NR)

.....

“Art. 44.....

§ 3º Averbada a construção, o incorporador ou o financiador terão, no máximo, sessenta dias para providenciar o desembaraço de quaisquer ônus incidentes sobre as unidades discriminadas, de modo que os adquirentes possam lavrar a escritura e registrar os imóveis comprados.” (NR)

.....

“Art. 66.....

VII – deixar o incorporador ou o financiador de cumprir o estabelecido no § 3º do art. 44 desta Lei;

.....”(NR)

Art. 3º A Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 7º-B:

“Art. 7º-B. No condomínio edilício, o condômino ou possuidor de cada unidade imobiliária será considerado usuário dos serviços públicos de que usufruir com exclusividade.

Art. 4º O art. 1.331 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil – passa a vigorar com o acréscimo do seguinte § 6º:

“Art. 1.331.....

§ 6º A partir de 1º de janeiro da publicação desta lei, o condômino será considerado usuário dos serviços públicos específicos e divisíveis que forem prestados ou postos à disposição de sua unidade imobiliária.” (NR)

Art. 5º Esta Lei entra em vigor após decorridos cento e oitenta dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

A presente iniciativa visa dar mais garantias aos adquirentes de unidades autônomas em edificações condominiais.

Todas as tarifas inerentes aos serviços públicos, tais como consumo de água, luz, etc., devem ser individualizadas, a fim de que um condômino não fique sobrecarregado financeiramente com o uso abusivo por parte de outro.

Devemos resguardar os direitos dos futuros adquirentes de frações imobiliárias, fazendo com que haja seguro registrado em cartório para obviar os danos decorrentes de não conclusão da obra, de atraso na entrega do imóvel, de sinistro derivado da má técnica de construção ou dos materiais utilizados.

Isto, com certeza, dará mais credibilidade às vendas de unidades imobiliárias.

Após averbada a construção, o incorporador ou o financiador terão, no máximo, sessenta dias para providenciar o desembaraço de quaisquer ônus incidentes sobre as unidades discriminadas, de modo que os adquirentes possam lavrar a escritura e registrar os imóveis

comprados. Trata-se de importante garantia aos adquirentes, evitando ônus posteriores sobre as unidades que comprarem.

A individualização dos serviços é fator de relevância, uma vez que haverá estímulo à economia de elementos naturais, que estão ficando cada vez mais escassos: água e energia.

Pelo exposto, conto com o apoio dos nobres pares a esta proposta.

Sala das Sessões, em 19 de dezembro de 2017.

Deputado HELDER SALOMÃO

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 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 III DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio

aprovado em assembléia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO IV DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do *habite-se*, sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

.....

TÍTULO II DAS INCORPORAÇÕES

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, VETADO.

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, VETADO em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Art. 30-A. (Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 2.221, de 4/9/2001 e revogado pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004)

Art. 30-B. (Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 2.221, de 4/9/2001 e revogado pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004)

Art. 30-C. (Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 2.221, de 4/9/2001 e revogado pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004)

Art. 30-D. (Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 2.221, de 4/9/2001 e revogado pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004)

Art. 30-E. (Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 2.221, de 4/9/2001 e revogado pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004)

Art. 30-F. (Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 2.221, de 4/9/2001 e revogado pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004)

Art. 30-G. (Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 2.221, de 4/9/2001 e revogado pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004)

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea *a* do art. 32;

b) o construtor (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27-8-62).

c) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente. (Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 1º No caso da alínea *b*, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

.....

CAPÍTULO II DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída; [\(Retificado no DOU de 1/2/1965\)](#)

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos. [\(Alínea acrescida pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios “classificados”.

§ 4º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada. [\(Retificado no DOU de 1/2/1965\)](#)

§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 6º Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

§ 7º O Oficial de Registro de Imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão ... VETADO ... sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

§ 8º O Oficial do Registro de Imóveis, que não observar os prazos previstos no § 6º ficará sujeito a penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata este artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 9º Oficial do Registro de Imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas *e*, *g*, *h*, *l*, e *p* deste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 10. As plantas do projeto aprovado (alínea *d* deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia da licença de construção. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 11. Até 30 de junho de 1966 se, dentro de 15 (quinze) dias da entrega ao Cartório do Registro de Imóveis da documentação completa prevista neste artigo, feita por carta enviada pelo Ofício de Títulos e Documentos, não tiver o Cartório de Imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado, por escrito, as exigências previstas no § 6º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 12. O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades da incorporação, indicando na sua publicação o número do Registro de Títulos e Documentos referente à remessa dos documentos ao Cartório de Imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências posteriormente formuladas pelo Cartório, bem como de completar o registro definitivo. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 13. Na incorporação sobre imóvel objeto de imissão na posse registrada conforme item 36 do inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, fica dispensada a apresentação, relativamente ao ente público, dos documentos mencionados nas alíneas *a*, *b*, *c*, *f* e *o* deste artigo, devendo o incorporador celebrar contrato de cessão de posse com os adquirentes das unidades autônomas, aplicando-se a regra prevista nos §§ 4º, 5º e 6º do art. 26 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Art. 33. O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo. [\(Vide Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

Art. 44. Após a concessão do *habite-se* pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, (VETADO) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação. ([Retificado no DOU de 1/2/1965](#))

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação (VETADO) o construtor requerê-la-á (VETADO) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

Art. 45. É lícito ao incorporador recolher o imposto do selo devido, mediante apresentação dos contratos preliminares, até 10 dias a contar do vencimento do prazo de carência a que se refere o art. 34, extinta a obrigação se, dentro deste prazo, for denunciada a incorporação.

CAPÍTULO IV DAS INFRAÇÕES

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei;

II - omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os artigos 37 e 38, desta Lei;

III - deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do artigo 35 e ressalvada a hipótese de seus §§ 2º e 3º, de promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da Convenção do condomínio;

IV - VETADO.

V - omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5º do artigo 55, desta Lei;

VI - paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa.

PENA - Multa de 5 a 20 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 67. Os contrato poderão consignar exclusivamente às cláusulas, termo ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos.

§ 2º Os contratos no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes, adotem e se comprometam a cumprir as cláusulas, termos e condições contratuais a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, verbo *ad verbum* no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive, o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatoriamente entregue cópia impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, termos e condições referidas no § 1º deste artigo.

§ 4º Os cartórios de Registro de Imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticadamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

LEI Nº 8.987, DE 13 DE FEVEREIRO DE 1995

Dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no art. 175 da Constituição Federal, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

CAPÍTULO III DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS USUÁRIOS

Art. 7º Sem prejuízo do disposto na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, são direitos e obrigações dos usuários:

- I - receber serviço adequado;
- II - receber do poder concedente e da concessionária informações para a defesa de interesses individuais ou coletivos;
- III - obter e utilizar o serviço, com liberdade de escolha entre vários prestadores de serviços, quando for o caso, observadas as normas do poder concedente. [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 9.648, de 27/5/1998\)*](#)
- IV - levar ao conhecimento do poder público e da concessionária as irregularidades de que tenham conhecimento, referentes ao serviço prestado;
- V - comunicar às autoridades competentes os atos ilícitos praticados pela concessionária na prestação do serviço;
- VI - contribuir para a permanência das boas condições dos bens públicos através dos quais lhes são prestados os serviços.

Art. 7º-A As concessionárias de serviços públicos, de direito público e privado, nos Estados e no Distrito Federal, são obrigadas a oferecer ao consumidor e ao usuário, dentro do mês de vencimento, o mínimo de seis datas opcionais para escolherem os dias de vencimento de seus débitos.

Parágrafo único. (VETADO) [*\(Artigo acrescido pela Lei nº 9.791, de 24/3/1999\)*](#)

CAPÍTULO IV

DA POLÍTICA TARIFÁRIA

Art. 8º (VETADO)

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 COISASTÍTULO III
DA PROPRIEDADECAPÍTULO VII
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**Seção I**
Disposições Gerais

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. [*\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.607, de 4/4/2012, publicada no DOU de 5/4/2012, em vigor 45 dias após a publicação\)*](#)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. [*\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)*](#)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

.....
.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 9.397, DE 2017

Aperfeiçoa regras e procedimentos referentes a incorporações imobiliárias e torna obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios edilícios.

Autor: Deputado HELDER SALOMÃO

Relator: Deputado JOSÉ RICARDO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em exame pretende alterar a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias; a Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, que dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos; e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, com vistas a aperfeiçoar regras e procedimentos referentes a incorporações imobiliárias e tornar obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios edilícios.

Na Lei nº 4.591/1964, a alteração do art. 12 objetiva vedar a inclusão das tarifas de serviços públicos prestados às unidades autônomas, entre as despesas do condomínio. A inclusão do art. 30-H, por sua vez, define que o adquirente de empreendimento imobiliário, caracterizado como incorporação imobiliária que já tenha frações ou unidades prometidas à venda, sucederá o antigo incorporador em direitos e obrigações perante os promitentes compradores. Prevê, também, que em caso de cessão de créditos e aquisição paralela do imóvel, o cessionário será solidariamente responsável pelas obrigações assumidas pelo incorporador-cedente. A alínea “q” incluída no *caput* do art. 32 exige que o incorporador contrate seguro de conclusão de obra



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Ricardo
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213744273500>

e de atraso na entrega do imóvel antes de começar a vender as unidades autônomas. O § 3º incluído no art. 44 estabelece que após averbada a construção, o incorporador ou o financiador terá, no máximo, sessenta dias para providenciar o desembaraço de quaisquer ônus incidentes sobre as unidades. O descumprimento desse prazo será considerado contravenção relativa à economia popular, na forma do inciso VII inserido no art. 66.

Com relação à Lei nº 8.987/1995, o PL inclui o art. 7º-B para prever que no condomínio edilício, o condômino ou possuidor de cada unidade imobiliária será considerado usuário dos serviços públicos de que usufruir com exclusividade.

Por fim, inclui o § 6º no art. 1.331 da Lei nº 10.406/2002 para definir que a partir de 1º de janeiro após a publicação da lei que se originar do projeto de lei, o condômino será considerado usuário dos serviços públicos específicos e divisíveis que forem prestados ou postos à disposição de sua unidade imobiliária.

O projeto de lei foi distribuído para as Comissões de Desenvolvimento Urbano e de Constituição e Justiça e de Cidadania e está sujeito à apreciação conclusiva pelas comissões.

No prazo regimental não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O projeto de lei em exame modifica a Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias; a Lei nº 8.987/1995, que dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos; e a Lei nº 10.406/2002, que institui o Código Civil. Segundo o Autor, Deputado Helder Salomão, a proposição tem o objetivo de aperfeiçoar regras das incorporações imobiliárias e tornar obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos edifícios.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Ricardo
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213744273500>



Com relação ao primeiro tema abordado pelo projeto, entendemos que tem razão o nobre Autor da proposta, pois as modificações propostas podem, de fato, trazer benefícios para o mercado imobiliário ao garantir maior segurança nas operações de incorporação e comercialização das unidades mobiliárias construídas.

A definição de que o incorporador que adquire empreendimento imobiliário em transação comercial sucederá o antigo em direitos e obrigações perante os promitentes compradores pode trazer maior garantia às partes, pois no caso de eventual substituição do incorporador, os direitos e obrigações junto ao novo agente estarão mantidos. A exigência de que antes de vender as unidades autônomas o incorporador contrate seguro para garantir a conclusão da obra e cobrir eventual atraso na entrega do imóvel, bem como a definição do prazo de sessenta dias para desembaraço de quaisquer ônus incidentes sobre as unidades após a averbação da construção, também são medidas que consideramos acertadas para melhorar o ambiente de negócios do setor imobiliário.

Com relação às alterações propostas que pretendem vedar a inclusão das tarifas de serviços públicos prestados às unidades autônomas, entre as despesas do condomínio, entendemos absolutamente pertinentes, pois a individualização do consumo promove distribuição justa dos gastos e combate o desperdício. Alguns aspectos, entretanto, precisam ser observados sobre essa questão para que possamos aprová-la. Com relação ao abastecimento de água e esgotamento sanitário, a Lei nº 13.312, de 12 de julho de 2016, define que após cinco anos da sua publicação, ou seja, a partir de 12 de julho de 2021, as novas edificações condominiais deverão adotar padrões de sustentabilidade ambiental que incluam, entre outros procedimentos, a medição individualizada do consumo hídrico. Quanto ao consumo de energia elétrica e gás, concordamos com a inclusão dessa obrigatoriedade em texto de lei, ainda que no caso da energia elétrica essa exigência já conste em norma infralegal. É preciso, entretanto, consignar na lei que a obrigatoriedade vigorará para novos projetos construtivos aprovados após a entrada em vigor da lei que se originar do projeto de lei em exame. Primeiro, para garantir que projetos em andamento não sejam prejudicados e,



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Ricardo

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213744273500>



em segundo lugar, porque em edifícios já construídos ou em construção a instalação dos sistemas de medição individualizada pode ser tecnicamente inviável.

Assim, não obstante a nossa concordância com o mérito da matéria, entendemos que o projeto de lei necessita ser emendado para que possa ser aprovado nesta Comissão.

Diante do exposto, no que cabe a esta Comissão regimentalmente analisar, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 9.397, de 2017, com as emendas que apresentamos em anexo.

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado JOSÉ RICARDO
Relator

2021-8419



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Ricardo
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213744273500>



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**PROJETO DE LEI Nº 9.397, DE 2017**

Aperfeiçoa regras e procedimentos referentes a incorporações imobiliárias e torna obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios edifícios.

EMENDA Nº 1

Dê-se a ementa do projeto de lei em epígrafe, a seguinte redação:

“Aperfeiçoa regras e procedimentos referentes a incorporações imobiliárias e torna obrigatória a individualização das instalações de serviços públicos em novos projetos de edificações de uso privado ou coletivo.

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado JOSÉ RICARDO
Relator

2021-8419



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Ricardo
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213744273500>



PROJETO DE LEI Nº 9.397, DE 2017

Aperfeiçoa regras e procedimentos referentes a incorporações imobiliárias e torna obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios edifícios.

EMENDA Nº 2

Dê-se ao § 6º do art. 12 da Lei nº 4.591, de 1964, previsto no art. 2º do projeto em epígrafe, a seguinte redação:

“Art. 12.....

§ 6º Sem prejuízo das normas específicas aplicáveis a cada serviço, em projetos construtivos de novas edificações a serem construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, a instalação das redes de água, energia elétrica, gás e telecomunicações deve prevista de forma individualizada, de forma que cada condômino seja responsável pelo pagamento dos serviços que forem prestados ou postos à disposição de sua unidade imobiliária.” (NR)

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado JOSÉ RICARDO
Relator

2021-8419



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Ricardo
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213744273500>



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**PROJETO DE LEI Nº 9.397, DE 2017**

Aperfeiçoa regras e procedimentos referentes a incorporações imobiliárias e torna obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios edifícios.

EMENDA Nº 3

Suprima-se os artigos 3º e 4º do projeto de lei em epígrafe.

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado JOSÉ RICARDO
Relator

2021-8419



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Ricardo
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213744273500>





CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 9.397, DE 2017

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela aprovação do Projeto de Lei nº 9.397/2017, com emendas, nos termos do Parecer do Relator, Deputado José Ricardo.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

José Priante - Presidente, Adriano do Baldy, Fabio Reis, José Ricardo, Joseildo Ramos, Professor Joziel, Francisco Jr., Gustavo Fruet, Luizão Goulart, Nereu Crispim, Pastor Gil e Ricardo da Karol.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021.

Deputado JOSÉ PRIANTE
Presidente





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão de Desenvolvimento Urbano - CDU

**EMENDA Nº 1 ADOTADA PELA COMISSÃO DE
DESENVOLVIMENTO URBANO AO PROJETO DE LEI Nº 9.397, DE
2017.**

Aperfeiçoa regras e procedimentos referentes a incorporações imobiliárias e torna obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios edifícios.

Dê-se à ementa do Projeto de Lei nº 9.397, de 2017, a seguinte redação:

“Aperfeiçoa regras e procedimentos referentes a incorporações imobiliárias e torna obrigatória a individualização das instalações de serviços públicos em novos projetos de edificações de uso privado ou coletivo.”

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021

Deputado José Priante
Presidente



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Priante
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD214468300600>





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão de Desenvolvimento Urbano - CDU

**EMENDA Nº 2 ADOTADA PELA COMISSÃO DE
DESENVOLVIMENTO URBANO AO PROJETO DE LEI Nº 9.397, DE
2017.**

Aperfeiçoa regras e procedimentos referentes a incorporações imobiliárias e torna obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios edifícios.

Dê-se ao § 6º do art. 12 da Lei nº 4.591, de 1964, previsto no art. 2º do projeto em epígrafe, a seguinte redação:

“Art. 12.....

§ 6º Sem prejuízo das normas específicas aplicáveis a cada serviço, em projetos construtivos de novas edificações a serem construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, a instalação das redes de água, energia elétrica, gás e telecomunicações deve prevista de forma individualizada, de forma que cada condômino seja responsável pelo pagamento dos serviços que forem prestados ou postos à disposição de sua unidade imobiliária.” (NR)

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021

Deputado José Priante
Presidente



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Priante
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD219301652000>



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão de Desenvolvimento Urbano - CDU

**EMENDA Nº 3 ADOTADA PELA COMISSÃO DE
DESENVOLVIMENTO URBANO AO PROJETO DE LEI Nº 9.397, DE
2017.**

Aperfeiçoa regras e procedimentos referentes a incorporações imobiliárias e torna obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios edifícios.

Suprima-se os artigos 3º e 4º do projeto de lei em epígrafe.

Sala da Comissão, em 15 de dezembro de 2021

Deputado José Priante
Presidente



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Priante
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD219874845900>

Apresentação: 20/12/2021 15:00 - CDU
EMC-A 1 CDU => PL 9397/2017

EMC-A n.1

