

# COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

## PROJETO DE LEI Nº 3.543, DE 2021

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.

**Autor:** Deputado CARLOS BEZERRA

**Relator:** Deputado PADOVANI

### I - RELATÓRIO

O projeto de lei em epígrafe pretende acrescentar novos §§ 5º ao 8º ao 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 decorrentes das taxas de condomínio e pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano correspondente.

Para tanto, ele dispõe que, no tocante às despesas decorrentes de taxas de condomínio, tais como o modo de usar as coisas e serviços comuns, 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. Nesse sentido, considera-se que a efetiva entrega do



imóvel ao adquirente ocorre com a sua imissão na posse da unidade, com a entrega das chaves.

Por fim, fica determinado que o adquirente cobrado indevidamente tem direito à devolução dos valores pagos, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, e que são nulas de pleno direito as cláusulas contratuais com disposição diversa.

O projeto foi distribuído às Comissões de Desenvolvimento Urbano, de Defesa do Consumidor e de Constituição e Justiça e de Cidadania, esta última apenas para análise de constitucionalidade e de juridicidade, conforme art. 54 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD).

A apreciação da proposição é conclusiva pelas Comissões e seu regime de tramitação é ordinário, conforme o art. 24, inciso II e art. 151, inciso III, ambos do RICD.

Ao fim do prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto, nesta Comissão.

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

Esta Comissão foi incumbida de examinar o mérito do Projeto de Lei nº 3.543, de 2021, que objetiva acrescentar novos parágrafos ao 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 decorrentes das taxas de condomínio e pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) correspondente.

Pensamos que a referida proposição tem mérito bastante valioso, qual seja, a proteção das famílias que tencionam habitar nossas cidades por meio da compra de uma unidade condominial. Vejamos.



É notória a prática de algumas empresas cobrarem dos compradores de suas unidades imobiliárias, de forma injusta e abusiva, o IPTU e o condomínio antes da entrega das chaves. Nesse quadro, as construtoras, numa tentativa de se beneficiarem, transferem aos adquirentes o ônus dessas obrigações, que, na realidade, deveriam ser delas.

É claro que tanto o IPTU como as taxas condominiais são encargos inerentes ao uso e à fruição do bem. Então, se o adquirente da unidade habitacional ainda não está morando no local, não há o que se falar em uso ou fruição, ou seja, não há o que se falar em respectivo pagamento devido pelo comprador do imóvel.

Portanto, vemos como conveniente e bastante necessária a proposta em tela, pois ela coloca como responsabilidade do incorporador as contribuições condominiais e o IPTU proporcional, enquanto não for efetivada a posse do comprador no imóvel, por meio da entrega das chaves.

Ainda, salientamos que o Autor da proposição foi muito feliz em incluir em seu projeto a determinação de que o adquirente cobrado indevidamente tem direito à devolução dos valores pagos, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, e que são nulas de pleno direito as cláusulas contratuais com disposição diversa.

Diante do exposto, no que cabe a esta Comissão analisar, somos pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 3.543, de 2021.

Sala da Comissão, em            de            de 2023.

**Deputado PADOVANI**  
Relator

2023-17158

