

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



* C D 2 3 6 5 1 7 3 6 5 8 0 0 *

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 condoninal. Vejamos.



* C D 2 3 6 5 1 7 3 6 5 8 0 0 *

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



* C D 2 3 6 5 1 7 3 6 5 8 0 0 *