

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 JOSEILDO RAMOS

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em exame objetiva acrescentar quatro parágrafos no 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.

Dessa maneira, determina-se 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 último, define-se 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.

A proposição foi distribuída 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).

Na Comissão de Desenvolvimento Urbano, em 08/11/2023, foi apresentado o parecer do Relator, Deputado Padovani, pela aprovação, porém não apreciado.

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

A proposição em análise pretende acrescentar quatro parágrafos ao art. 9º da Lei nº 4.591/1964, 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.

Estamos plenamente de acordo com o mérito da presente proposição, uma vez que seu objetivo reveste-se de importância significativa.



Nesse quadro é dever deste Parlamento a busca de sempre zelar pelas nossas cidades, aí incluídas as questões relacionadas às unidades condominiais.

Em primeiro lugar, chamamos atenção para as nobres intenções do Autor da proposição, especialmente quando este inclui em seu projeto que a convenção do condomínio deverá conter a previsão de que as citadas despesas são de responsabilidade do incorporador até a efetiva entrega do imóvel ao adquirente. Não menos importante é a determinação de que o adquirente que é 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.

É de pleno conhecimento que determinadas construtoras e incorporadoras costumam cobrar, de maneira injusta e abusiva, dos adquirentes de suas unidades imobiliárias, o IPTU e o condomínio antes que elas façam a entrega das chaves. Portanto, essas empresas, visando obter vantagens indevidas, acabam transferindo aos compradores a responsabilidade por encargos que, em verdade, lhes caberia suportar. É evidente que o IPTU e as taxas condominiais constituem ônus vinculados ao uso e à fruição do imóvel. Assim, enquanto o adquirente da unidade habitacional não estiver residindo no local, não se pode falar em utilização ou gozo do bem, o que afasta a obrigação de pagamento por parte do comprador.

Registramos, por último, que o fato gerador do IPTU é a propriedade do imóvel no dia 1º de janeiro, portanto pode talvez fazer sentido permitir que a incorporadora cobre do novo proprietário valor de IPTU proporcional aos meses restantes do ano, após o registro da unidade em nome dele. Entretanto, não compete a esta Comissão analisar essa questão, e sim à próxima comissão, qual seja, a Comissão de Defesa do Consumidor.

Em vista do exposto, no que cabe a esta Comissão examinar, votamos pela APROVAÇÃO do Projeto de Lei nº 3.543, de 2021.

Sala da Comissão, em de de 2025.



Deputado JOSEILDO RAMOS
Relator

2025-13529

Apresentação: 07/10/2025 14:26:06.620 - CDU
PRL 2 CDU => PL 3543/2021

PRL n.2



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD256491011600>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Joseildo Ramos

