

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 3.535, DE 2024

Altera a Lei nº 8.078, de 1990, para tratar de contratos de compra e venda de imóveis situados em empreendimentos imobiliários com vagas de garagem.

Autor: Deputado JOSÉ MEDEIROS

Relator: Deputado ÍCARO DE VALMIR

I - RELATÓRIO

O projeto de lei sob análise, de autoria do Deputado José Medeiros, propõe a inclusão do art. 53-A na Lei nº 8.078, de 1990, Código de Defesa do Consumidor, determinando que os contratos de compra e venda de imóveis em empreendimentos imobiliários contenham cláusula garantindo ao comprador vaga de garagem com metragem mínima de 2,60 m x 5,40 m, para empreendimentos de luxo e alto luxo, e de 2,40 m x 4,80 m, para os demais empreendimentos, ressalvadas normas mais benéficas ao consumidor.

Segundo o Autor, “um empreendimento imobiliário não pode ser lançado com promessa de vaga para veículo sem ser possível que ele possa ser estacionado e seus passageiros consigam desembarcar com conforto”. Desse modo, a fixação de padrões mínimos traria maior transparência e proteção ao consumidor.

A proposta foi distribuída às Comissões de Desenvolvimento Urbano – CDU; e de Defesa do Consumidor – CDC, para análise de mérito (art. 32 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados - RICD) e, posteriormente, será remetido à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania - CCJC para análise quanto à constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa (art. 54 do RICD).



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

Nesta Comissão, encerrado o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O projeto de lei sob análise, de autoria do Deputado José Medeiros, visa estabelecer que os contratos de compra e venda de imóveis situados em empreendimentos imobiliários com vagas de garagem contemplem cláusula que garanta ao comprador o recebimento de vaga com dimensões mínimas de 2,60 m x 5,40 m, para empreendimentos de luxo e alto luxo, e de 2,40 m x 4,80 m, para demais empreendimentos, ressalvadas situações mais benéficas ao consumidor.

Em que pese a louvável intenção do Autor em trazer mais clareza à legislação com relação ao tema, entendemos que a proposição não merece prosperar. Vejamos.

Inicialmente, em que pese a competência da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania para analisar a juridicidade e constitucionalidade da matéria, ousamos antecipar que a proposta fere o pacto federativo, por se tratar de questão de competência municipal, nos termos do disposto nos incisos I e VIII do art. 30 da Constituição Federal. Ou seja, cabe ao Município estabelecer regras para utilização do solo urbano e sobre as características técnicas a que devem obedecer as edificações.

As dimensões mínimas de vagas de garagem são, em regra, disciplinadas por normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como nas legislações urbanísticas locais (leis de uso do solo, códigos de obras e posturas municipais). Certamente, tais instrumentos normativos levam em consideração as dimensões do veículo e o espaço necessário para a abertura e fechamento das portas para embarque e



desembarque de seus ocupantes ao estabelecer as dimensões mínimas de projeto.

Vale destacar que a concessão de alvarás de construção e cartas de habite-se por parte do poder público municipal depende do atendimento dos requisitos técnicos mínimos relativos às dimensões de vagas de garagem. Se as construtoras e incorporadoras não estão cumprindo tais requisitos e estão entregando imóveis em desacordo com as normas técnicas, não será trazendo essas exigências para lei federal que se resolverá o problema.

Outro ponto de inviabilidade da proposta reside na imprecisão da definição de “empreendimento de luxo e alto luxo”. Tais conceitos variam de cidade para cidade e, até mesmo, de bairro para bairro. Ainda que a proposta estabelecesse valores em reais por metro quadrado para classificar os empreendimentos como de luxo e de alto luxo, haveria distorções evidentes nessa classificação país afora, o que dificultaria a fiscalização e a aplicação da norma. Aliás, diga-se, essa é a razão para que a competência para regular tais questões seja municipal.

Por fim, chamo a atenção para tendência que se observa em algumas cidades relativa ao incentivo para que novos empreendimentos sejam projetados sem a previsão de vagas de garagem, como forma de desestimular o transporte individual e fomentar o uso do transporte público coletivo. Nesse cenário, a proposta em questão vai na contramão do que defendem especialistas em mobilidade e desenvolvimento urbano, que atribuem aos automóveis o caos no trânsito nas cidades brasileiras.

Diante do exposto, votamos pela **REJEIÇÃO** do Projeto de Lei nº 3.535, de 2024.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado **ÍCARO DE VALMIR**
Relator

