



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.535-A, DE 2024 **(Do Sr. José Medeiros)**

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; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela rejeição (relator: DEP. ICARO DE VALMIR).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE
DESENVOLVIMENTO URBANO;
DEFESA DO CONSUMIDOR E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54,
RICD)

APRECIÇÃO:

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

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão



PROJETO DE LEI Nº , DE 2024

(Do Sr. JOSÉ MEDEIROS)

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.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que dispõe sobre a proteção do consumidor, para tratar de contratos de compra e venda de imóveis situados em empreendimentos imobiliários com vagas de garagem.

Art. 2º A Lei nº 8.078, de 1990, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

“Art. 53-A. Os contratos de compra e venda de imóveis situados em empreendimentos imobiliários com vagas de garagem devem estabelecer cláusula que garanta ao comprador o recebimento de vaga na metragem mínima de 2,60 m de largura por 5,40 m de comprimento para empreendimentos de luxo e alto luxo e metragem mínima de 2,40 m de largura por 4,80 m de comprimento para demais empreendimentos, ressalvadas as normas mais benéficas ao consumidor que garantam vagas ainda maiores.”

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICAÇÃO

Esta proposição tem como objetivo acrescentar um artigo à Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que dispõe sobre a proteção do consumidor, de modo a dispor sobre contratos de compra e venda de imóveis situados em empreendimentos imobiliários com vagas de garagem.

Nesse sentido, entendemos que as vagas para automóveis em empreendimentos imobiliários devem ser compatíveis com tamanho tal que seja possível a um veículo intermediário ou grande (em caso de empreendimentos de luxo) ter as portas e porta-malas abertos de forma a permitir que os passageiros possam desembarcar, caso haja obstáculo ou outra vaga contígua.

Sabemos que há muitos empreendimentos que projetam uma vaga ao lado da outra, continuamente, ou vaga ao lado de pilar, coluna, muro ou parede, de forma que não se consegue nem abrir as portas para desembarcar, no caso de objeto fixo, ou no caso de vaga, se houver veículo ao lado.

Temos a convicção de que 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. Por isso, há necessidade de a legislação ser clara a esse respeito e não ficar a critério de interpretações eventuais.



Acreditamos, assim, que estamos no caminho certo para que algo de concreto seja feito por nós, representantes da população nesta Casa legislativa. Portanto, é com esse nobre e meritoso objetivo que propomos este projeto de lei. Esperamos verdadeiramente que a nova norma consiga melhorar a proteção do consumidor ao comprar um imóvel em empreendimento com vaga de garagem.

Em vista do exposto, solicitamos o apoio dos nobres Colegas para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2024.

Deputado JOSÉ MEDEIROS





CÂMARA DOS DEPUTADOS

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990	https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:199009-11;8078
--	---

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





Câmara dos Deputados

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 3.535, DE 2024

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela rejeição do Projeto de Lei nº 3.535/2024, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Icaro de Valmir.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Yury do Paredão - Presidente, Joseildo Ramos, Toninho Wandscheer, Cobalchini, Cristiane Lopes, Eli Borges, Fernando Monteiro, Hildo Rocha, Icaro de Valmir, Jilmar Tatto, Max Lemos, Paulo Litro, Rafael Simoes e Thiago Flores.

Sala da Comissão, em 26 de novembro de 2025.

Deputado YURY DO PAREDÃO
Presidente



FIM DO DOCUMENTO