

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 9.397, DE 2017

Aperfeiçoa regras e procedimentos referentes a incorporações imobiliárias e torna obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios edilícios.

Autor: Deputado HELDER SALOMÃO

Relatora: Deputada LAURA CARNEIRO

I - RELATÓRIO

Chegou a esta Comissão a proposição em epígrafe, da lavra do Dep. Helder Salomão, e cujo escopo é aperfeiçoar as regras e procedimentos referentes a incorporações imobiliárias e, simultaneamente tornar obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios edilícios.

A proposição foi justificada nos seguintes termos, *in litteris*:

“A presente iniciativa visa dar mais garantias aos adquirentes de unidades autônomas em edificações condominiais.

Todas as tarifas inerentes aos serviços públicos, tais como consumo de água, luz, etc., devem ser individualizadas, a fim de que um condômino não fique sobrecarregado financeiramente com o uso abusivo por parte de outro.



Devemos resguardar os direitos dos futuros adquirentes de frações imobiliárias, fazendo com que haja seguro registrado em cartório para obviar os danos decorrentes de não conclusão da obra, de atraso na entrega do imóvel, de sinistro derivado da má técnica de construção ou dos materiais utilizados. A individualização dos serviços é fator de relevância, uma vez que haverá estímulo à economia de elementos naturais, que estão ficando cada vez mais escassos: água e energia.”

A proposição recebeu despacho de tramitação, que não foi firmado, distribuindo a matéria à Comissão de Desenvolvimento Urbano, que deve analisar seu mérito, e à de Constituição e Justiça e de Cidadania, para analisar os aspectos que lhe são inerentes e estão previstos no art. 54, III, do nosso Regimento Interno.

Na comissão de mérito: Comissão de Desenvolvimento Urbano, a proposta foi analisada pelo Deputado José Ricardo, tendo sido aprovada na sessão deliberativa extraordinária do dia 15 de dezembro de 2021, com três emendas.

A primeira emenda corrige a redação da ementa, conferindo-lhe maior precisão técnica.

A segunda e terceira emendas foram justificadas da seguinte forma:

“Com relação ao abastecimento de água e esgotamento sanitário, a Lei nº 13.312, de 12 de julho de 2016, define que após cinco anos da sua publicação, ou seja, a partir de 12 de julho de 2021, as novas edificações condominiais deverão adotar padrões de sustentabilidade ambiental que incluam, entre outros procedimentos, a medição individualizada do consumo hídrico. Quanto ao consumo de energia elétrica e gás, concordamos com a inclusão dessa



obrigatoriedade em texto de lei, ainda que no caso da energia elétrica essa exigência já conste em norma infralegal. É preciso, entretanto, consignar na lei que a obrigatoriedade vigorará para novos projetos construtivos aprovados após a entrada em vigor da lei que se originar do projeto de lei em exame. Primeiro, para garantir que projetos em andamento não sejam prejudicados e, em segundo lugar, porque em edifícios já construídos ou em construção a instalação dos sistemas de medição individualizada pode ser tecnicamente inviável.”

Nesta Comissão, não foram oferecidas emendas ao projeto de lei em tela.

É o relatório.

II - VOTO DA RELATORA

Conforme já foi dito acima, nos termos do despacho de tramitação da presente proposição, cabe a este colegiado a exclusiva análise dos aspectos referentes a constitucionalidade, juridicidade e quanto à técnica legislativa da proposição em exame, bem como das emendas da comissão de mérito.

A iniciativa das proposições em epígrafe é válida, pois é da competência da União legislar sobre Direito Edilício – ramo do Direito Civil (art. 22, I da Constituição Federal, em sua versão atualmente vigente), devendo, portanto, o Congresso Nacional dispor sobre o tema (art. 48, *caput* do mesmo diploma legal). Vemos, outrossim, que não incide, a proposição, nas proibições legislativas arroladas no §1º do art. 61 da Constituição Federal.



Ultrapassada a questão da iniciativa e, por conseguinte, de sua constitucionalidade formal, e passando à análise da constitucionalidade material, vemos que a proposição, bem como as emendas da Comissão de Desenvolvimento Urbano, não incidem em quaisquer obstáculos constitucionais quanto ao mérito, isto é, quanto ao seu conteúdo em subsunção às normas constitucionais ora em vigor.

As proposições também não atentam contra o ordenamento jurídico nacional, ou seja, são todas jurídicas.

No que diz respeito à linguagem utilizada na redação da proposição, acreditamos que a correção da ementa, proposta pela comissão de mérito em sua primeira emenda, foi feliz, por ser bem mais adequada. Cabe apenas notar pequeno erro material no texto que a emenda nº 2 da CDU dá ao §6º do art. 12 da Lei nº 4.591/1964 no trecho “deve (ser) prevista de forma individualizada”, o qual deverá ser corrigido em sede de redação final.

Quanto à técnica legislativa, impende corrigir a ausência de pontilhado indicativo da manutenção de vigência dos dispositivos que se seguem à alínea “q” a ser inserida pelo projeto no art. 32 da Lei nº 4.591/1964, bem como ao inciso VII a ser incluído no art. 66 da Lei nº 4.591/1964, o que também pode ser providenciado na elaboração da redação final.

Destarte, votamos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, do PL nº 9.397, de 2017, e das Emendas 1,2 e 3, Adotadas pela Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU).



Sala da Comissão, em 10 de julho de 2026.



Deputada Federal LAURA CARNEIRO
Relatora

2026-11056

