

PROJETO DE LEI Nº , DE 2011
(Do Sr. Felipe Bornier)

Acresce artigo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acresce o art. 12-A à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre a responsabilidade pelo pagamento das quotas de rateio das despesas de condomínio edilício.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 12-A:

“Art. 12-A. Até a entrega da unidade autônoma em edificação condominial a ser construída, em construção ou já construída mediante a efetiva transmissão da posse ao respectivo proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos sobre tal bem imóvel, caberá ao incorporador concorrer para as despesas do condomínio edilício, respondendo pelo pagamento das quotas-partes pertinentes fixadas em convenção de condomínio relativas ao período que anteceder o mencionado fato. (NR)”

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

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei cuida de acrescentar um artigo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para estabelecer que, até a entrega da unidade autônoma em edificação condominial a ser construída, em construção ou já construída, caberá ao incorporador concorrer para as despesas do condomínio edilício, respondendo pelo pagamento das quotas-partes fixadas em convenção de condomínio relativas ao período que anteceder o mencionado fato.

Trata-se de vedar prática recorrente adotada no âmbito do mercado imobiliário brasileiro e já rechaçada em diversos julgados de tribunais, inclusive do Superior Tribunal de Justiça (EDRESP Nº 489.647 – RJ – Julgado em 2009), segundo a qual as incorporadoras, imediatamente após a concessão da carta de habite-se para o empreendimento imobiliário, tratam, aproveitando-se da ausência de norma legal explícita a regular a matéria, de transferir, mesmo antes de procederem à entrega da unidade autônoma condominial edificada mediante a efetiva transmissão da posse sobre este bem, o ônus do pagamento das taxas condominiais a ele relativos em prejuízo do proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos sobre tal imóvel.

Certo de que a importância deste projeto de lei e os benefícios que dele deverão resultar serão percebidos pelos meus ilustres Pares, esperamos contar com o apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2011.

Deputado FELIPE BORNIER