

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 415, DE 2015

(Apensado PL nº 728/2015)

Acresce parágrafos ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias" para dispor sobre a mora do incorporador na entrega de unidade imobiliária autônoma ao proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos aquisitivos sobre o aludido imóvel.

Autor: Deputado RUBENS BUENO

Relator: Deputado ALEX MANENTE

I – RELATÓRIO

O art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", estabelece as regras a serem impostas ao incorporador quando este contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis. A proposição em foco pretende acrescentar cinco parágrafos a esse artigo, com o objetivo primeiro de vedar, sob pena de nulidade absoluta, a adoção de cláusula ou disposição contratual que, por qualquer forma, estabeleça tolerância para o atraso na entrega de unidade imobiliária autônoma superior a sessenta dias ou outra forma de mitigação dos efeitos da mora do incorporador (§ 1º).

Fixado o prazo de tolerância, a proposta caracteriza a mora na entrega da unidade imobiliária autônoma e prevê o pagamento de multa, pelo incorporador, ao lesado proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos aquisitivos sobre o referido imóvel, no valor correspondente a cinco milésimos do montante contratado. Prevê, ainda, a atualização monetária da multa moratória por mês ou fração de atraso no cumprimento da obrigação de entrega do imóvel, bem como a cobrança de juros de 1% ao mês, podendo o valor resultante ser objeto de compensação a fim de reduzir quantias relativas as prestações ou o montante ainda devido ao incorporador (§§ 2º e 3º).

Caso o incorporador comprove judicialmente que a mora decorreu de dolo ou culpa exclusiva do proprietário de unidade imobiliária autônoma ou promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos aquisitivos sobre referido imóvel, poderá exonerar-se em parte ou integralmente da multa moratória (§ 4º). Finalmente, o texto proposto ressalva que o pagamento da multa moratória não exclui o direito do lesado de pleitear a reparação civil em razão de atraso na entrega de unidade imobiliária autônoma pelo incorporador (§ 5º).

Em sua justificção, o autor informa que a proposta baseou-se em iniciativa anterior, do Deputado Beto Albuquerque, fundamentada na necessidade de se prever em lei a multa moratória aplicável na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária autônoma pelo incorporador a quem de direito. Ele observa que essa multa já é reconhecida pela jurisprudência, mas a falta de previsão legal obriga o interessado a ingressar com ação judicial para recebê-la.

Em apenso, encontra-se o Projeto de Lei nº 728, de 2015, do Deputado Fábio Mitidieri, que também acrescenta parágrafos ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 1964, para disciplinar o atraso na entrega de imóvel.

Além desta Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), as proposições deverão ser apreciadas, também, pela Comissão de Defesa do Consumidor (CDC), quanto ao mérito, e pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), que se manifestará quanto à constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa. O processo tramita em

caráter conclusivo e regime ordinário. Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

Apresentado parecer favorável por este Relator, com Substitutivo ao Projeto de Lei nº 415, de 2015, do nobre Deputado Rubens Bueno (PPS/SP), no prazo regimental o ilustre Deputado Carlos Marun (PMDB/MS) apresentou uma emenda ao Substitutivo.

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

O ordenamento jurídico nacional consagra o princípio da boa-fé como um importante elemento norteador dos contratos e obrigações (vide art. 113 do Código Civil – Lei nº 10.406/2002), segundo o qual, essencialmente, todos devem comportar-se de acordo com um padrão ético de confiança, lealdade e respeito.

Embora subjetivamente a boa-fé resida na intenção com a qual o agente fez ou deixou de fazer alguma coisa, é possível aferir a boa-fé, pelas circunstâncias do caso concreto, que se exteriorizam por meio das condutas. Essa é a boa-fé objetiva, que impõe às partes de um contrato a adoção de conduta marcada pela honestidade, diligência e confiança. A Lei nº 8.078/1990, que trata da proteção do consumidor, a exemplo do Código Civil, também coloca a boa-fé e o equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores como base para a harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo (vide art. 4º, III).

No campo específico das incorporações imobiliárias, entretanto, ainda convivemos com instrumentos contratuais elaborados unilateralmente pelas incorporadoras, nos quais, infelizmente, podemos encontrar cláusulas nitidamente abusivas e contrárias aos interesses econômicos dos adquirentes. A Lei nº 4.591/1964, que deveria disciplinar essa questão, deixa importante lacuna em seu art. 43, que traz as regras a serem observadas pelo incorporador quando contratar entrega de unidade imobiliária.

Os projetos de lei em foco, como bem salientou o autor da proposição principal, intentam coibir prática recorrente adotada no âmbito do mercado imobiliário brasileiro, segundo o qual incorporador inclui nos contratos

de venda de imóveis cláusulas ou disposições que, além de prever tolerância quanto ao atraso na entrega das unidades imobiliárias autônomas, ainda estipulam mecanismos de reparação de danos e prejuízos que resultam em indenizações de pouca monta, em prejuízo dos adquirentes.

Considerando que a multa, nesses casos, tem sido reconhecida pela jurisprudência em favor do consumidor, os adquirentes prejudicados, recorrendo à Justiça, conseguem ter acesso a indenizações compatíveis com os prejuízos decorrentes do atraso na entrega do imóvel. Entretanto, a judicialização implica certa perda de tempo para o adquirente prejudicado, o que acaba resultando em mais transtornos.

Regimentalmente foi apresentada emenda ao Substitutivo que mira na contramão da *mens legis* do Projeto de Lei em análise, pois visa regulamentar o prazo de tolerância, justificando que o atraso por ocorrer em razão de fatos imprevisíveis.

Em que pese a relevância da proposta, a emenda não deve ser acolhida, uma vez que legalizaria exatamente o atual *modus operandi* das incorporadoras, ensejando demanda judicial para analisar se o atraso ocorreu por imprevisto ou por culpa da incorporadora.

O Projeto de Lei tem fulcro de ofertar segurança jurídica para as incorporadoras e consumidores, evitando que ambos aguardem por anos a decisão judicial definitiva. Por outro lado, a projeto não impede que as incorporadoras incluam no prazo de entrega o tempo necessário para solucionar eventuais imprevistos, no caso 180 (cento e oitenta) dias.

Não ocorrendo imprevistos, a incorporado poderá entregar o imóvel antes do prazo contratual. Esta atitude, seria motivo de propaganda espontânea, positiva e gratuita, agregando valor a sua marca e empreendimento.

Dessa forma, consideramos muito oportunas as proposições em foco, que aperfeiçoam a matriz legal brasileira relativa a incorporações imobiliárias, estabelecendo regramento mínimo para a questão do atraso na entrega de unidades contratadas. Em nossa opinião, o projeto principal atende perfeitamente ao que se propõe, englobando as preocupações da proposição apensada. Não obstante, sua redação merece ajustes,

adequando-se os termos utilizados àqueles adotados pela própria Lei nº 4.591/1964. É o caso, por exemplo, da expressão “proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos aquisitivos”, que pode ser substituída por “adquirente”, termo que já é usado no âmbito do art. 43 da Lei que se pretende alterar.

Diante do exposto, naquilo que compete a esta Comissão analisar, votamos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 415/2015 e de seu apenso, Projeto de Lei nº 728/2015, na forma do substitutivo anexo, e pela rejeição da emenda ao Substitutivo.

Sala da Comissão, em de de 2017.

Deputado **Alex Manente**

Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 415, DE 2015

(E a seu apenso PL nº 728/2015)

Acresce parágrafos ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", para disciplinar atraso do incorporador na entrega de imóvel.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acrescenta os §§ 1º a 5º ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", para disciplinar atraso do incorporador na entrega de imóvel.

Art. 2º O art. 43 da Lei nº 4.591, de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 1º a 5º:

Art. 43.

§ 1º São nulas, de pleno direito, as cláusulas contratuais que, por qualquer modo, estabeleçam tolerância para atraso na entrega de unidade imobiliária autônoma superior a 60 (sessenta) dias ou qualquer forma de mitigação dos efeitos da mora do incorporador.

§ 2º O descumprimento do prazo de entrega pactuado sujeita o incorporador ao pagamento, para o adquirente, de multa moratória, para cada 30 (trinta) dias de atraso, correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor de aquisição da respectiva unidade, atualizado monetariamente, ou ao aluguel mensal de imóvel

equivalente à unidade em atraso, alternativamente e à escolha do adquirente.

§ 3º A multa prevista no § 2º será atualizada monetariamente e acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, até a data em que se realizar seu pagamento ou for devidamente cumprida a obrigação de entrega da unidade contratada, podendo o valor resultante ser objeto de compensação para reduzir o montante ainda devido pelo adquirente ao incorporador.

§ 4º O incorporador somente poderá isentar-se, no todo ou em parte, da multa prevista no § 2º se comprovar judicialmente que o atraso na entrega decorreu de dolo ou culpa exclusiva do adquirente.

§ 5º O pagamento da multa prevista no § 2º não exclui o direito do adquirente de pleitear reparação civil em razão do atraso na entrega da unidade contratada. (NR)

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

Sala da Comissão, em de de 2017

Deputado Alex Manente

Relator