

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PROJETO DE LEI Nº 415, DE 2015

(Apensados PL nº 728/2015 e PL nº 8.279/2017)

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, encontram-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, e o Projeto de Lei nº 8.279, de 2017, do Deputado Aureo, que estabelece a responsabilidade pelo pagamento do condomínio apenas a partir do efetivo recebimento do imóvel regularizado para uso.

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, deixou algumas lacunas nesse sentido.

Os projetos de lei em foco 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.

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 tínhamos rejeitada em nosso parecer anterior. No entanto, melhor refletindo sobre a proposta apresentada, entendemos que podemos aproveitar o seu conteúdo normativo para regular de forma equilibrada e transparente as obrigações e deveres entre adquirentes e incorporadores.

É compreensível a preocupação do nobre autor no que concerne ao cumprimento dos prazos contratuais de entrega de imóveis comercializados durante o período de construção. Com a ampliação da oferta de crédito, são inúmeras as incorporações imobiliárias lançadas para venda e, por vezes, os construtores utilizam o prazo de tolerância até entrega de todos os empreendimentos. A maioria dos contratos de compra e venda de imóveis vendidos "na planta" prevê um prazo de carência para a entrega do imóvel, geralmente de seis meses, em cláusula que é conhecida como "cláusula dos 180 dias". A intenção é a de prover à construtora uma certa flexibilidade, para que ela possa lidar com os contratemplos que, não raro, ocorrem durante a obra, como greves, atrasos de fornecedores ou desastres naturais.

Entretanto, esse prazo não poderá ser excedido, e quando isso ocorrer entendemos que o incorporador deve responsabilizar-se pelo pagamento de multa. Assim, propomos novo Substitutivo que admite um prazo de tolerância máximo de até cento e oitenta dias para a entrega de imóvel adquirido em fase de incorporação, contados da data contratualmente fixada para a entrega do imóvel. Este prazo deverá ser informado ao adquirente com clareza, durante o qual não incidirá qualquer penalidade moratória ou compensatória.

Não sendo cumprido o prazo acima referido, o incorporador fica obrigado a pagar ao adquirente adimplente multa penal compensatória correspondente a um por cento do valor até então pago pelo adquirente, além de multa penal moratória correspondente a meio por cento ao mês ou fração. Estes valores devem ser atualizados monetariamente pelo mesmo índice previsto no contrato e poderão ser deduzidos das parcelas vincendas após o prazo de tolerância.

Os incorporadores deverão informar aos adquirentes de imóveis em construção informações mensais sobre o andamento das obras. Deverão também avisar o adquirente, com até cento e oitenta dias antes da data pactuada para a entrega do imóvel, sobre possíveis atrasos na entrega do mesmo.

Em relação ao Projeto de Lei nº 8.279, de 2017, que estabelece a responsabilidade pelo pagamento do condomínio apenas a partir do efetivo recebimento do imóvel regularizado para uso, entendemos que o intuito da iniciativa é evitar que o adquirente tenha de arcar com as despesas de um imóvel do qual ainda não tem a efetiva posse.

Infelizmente, ainda é comum a cobrança de taxas de condomínio do adquirente antes da entrega efetiva do imóvel a ele, a partir da emissão da Carta de Habite-se. No caso de atrasos na entrega, a situação fica ainda mais desfavorável ao adquirente, que acaba tendo que suportar as consequências do atraso do empreendedor.

Nesse sentido, a proposta cumpre o objetivo de proteger o adquirente, ao prever expressamente que as despesas relacionadas ao condomínio serão de responsabilidade das incorporadoras até que seja feita a efetiva transmissão da posse ao consumidor. Assim, somente a partir do momento em que o adquirente puder de fato usufruir do imóvel é que ele passará a ter responsabilidade pelo pagamento das despesas do respectivo condomínio. Nesse sentido, acolhemos a proposta do autor com pequenos ajustes para inserir a alteração legislativa na Lei de Incorporações e não no Código Civil como estava previsto no projeto original.

Diante do exposto, naquilo que compete a esta Comissão analisar, votamos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 415/2015, de seus apensos, Projeto de Lei nº 728/2015 e Projeto de Lei nº 8.279/2017, e da emenda apresentada ao Substitutivo, na forma do substitutivo anexo.

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 seus apensos PL nº 728/2015 e PL nº 8.279/2017)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para tratar do prazo de entrega de imóveis adquiridos em fase de incorporação e estabelecer a responsabilidade pelo pagamento das quotas condominiais.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acrescenta dispositivos à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para tratar do prazo de entrega de imóveis adquiridos em fase de incorporação, estabelecendo penalidade de multa para os casos de descumprimento das referidas disposições e para dispor sobre a responsabilidade pelo pagamento das quotas de rateio das despesas de condomínio edilício.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 48-A:

“Art. 48-A Admite-se um prazo de tolerância máximo de até 180 (cento e oitenta) dias para a entrega de imóvel adquirido em fase de incorporação, contados da data contratualmente fixada para entrega das chaves.

§ 1º O incorporador deverá informar ao adquirente, por ocasião da assinatura dos contratos de compra e venda, com clareza e transparência, que durante o prazo previsto no caput, por sua própria natureza, não incidirá sobre o incorporador qualquer penalidade moratória ou compensatória, não isentando as partes das demais obrigações contratuais.

§2º Se o incorporador não cumprir o limite imposto no caput, fica obrigado a pagar ao adquirente adimplente uma multa

penal compensatória no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor até então pago pelo adquirente, e uma multa penal moratória no valor correspondente a 0,5% (meio por cento) ao mês (ou fração, calculado pro rata dies).

§3º Os valores das multas de que trata o §2º devem ser atualizados monetariamente pelo mesmo índice previsto no contrato, e poderão ser deduzidos das parcelas vincendas após o prazo previsto no caput deste artigo.

§4º As empresas incorporadoras ficam obrigadas a avisar o adquirente, com 6 (seis) meses de antecedência da data pactuada em contrato para a entrega do imóvel, a respeito de possíveis atrasos na entrega do mesmo.

§5º Os adquirentes de imóveis em fase de incorporação deverão receber do incorporador informações mensais sobre o andamento das obras”.

Art. 3º 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 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 a entrega.

Parágrafo único. No caso do adquirente descumprir as obrigações que precedem a entrega da unidade autônoma, previstas nos contratos de compra e venda e de financiamento imobiliário, ou se por qualquer motivo a entrega for retardada por culpa do adquirente, recai sobre ele a responsabilidade pelo pagamento das quotas-partes”. (NR)

Art. 3º As disposições introduzidas por esta Lei à Lei nº 4.591, de 1964, somente se aplicarão aos contratos celebrados após 90 (noventa) dias de sua publicação.

Sala da Comissão, em            de            de 2017

Deputado **Alex Manente**

Relator