



# CÂMARA DOS DEPUTADOS

## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

### PROJETO DE LEI Nº 178, DE 2011 (Apensos: PL nº 1.390/2011 e PL nº 2.606/2011)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a fim de disciplinar o prazo de entrega de imóveis ofertados no mercado de consumo.

**Autor:** Deputado ELI CORREA FILHO

**Relator:** Deputado EDUARDO SCIARRA

#### I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei em epígrafe pretende, em síntese, alterar a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para considerar nula de pleno direito a cláusula ou disposição contratual que, por qualquer forma, instituir tolerância para o atraso na entrega do imóvel ou outra forma de mitigação dos efeitos da mora do fornecedor. Adicionalmente, tal proposição estipula que a eventual mora na entrega do imóvel sujeitará o fornecedor ao pagamento de multa em favor do consumidor lesado, no valor correspondente a 2% do valor do contrato. A referida multa será atualizada monetariamente e acrescida de juros moratórios de 1% ao mês, até a data de sua efetiva satisfação.

Nesse contexto, em caso de mora na entrega do imóvel, passam a ser cobradas do fornecedor construtor/incorporador, além da multa indenizatória ao consumidor, uma multa administrativa no valor de 0,5% do valor total do empreendimento, por mês de atraso. Essa multa administrativa



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

será aplicada, na forma da legislação em vigor, pela Fundação Procon do respectivo Estado onde estiver situada a edificação e será revertida para a Fazenda Estadual, devendo os recursos arrecadados serem aplicados em projetos e programas de proteção e defesa do consumidor.

O autor justifica sua proposta alegando que os fornecedores do ramo da construção e incorporação imobiliária têm adotado prática comercial revestida de abusividade quando da venda de imóveis em construção, qual seja: a previsão de um prazo de tolerância para a entrega dos imóveis (geralmente 180 dias), sem qualquer consequência resultante da entrega além da data aprazada contratualmente.

Apensadas ao PL 178, de 2011, encontram-se duas outras proposições:

- a) O PL nº 1.390, de 2011, que pretende fixar limite máximo de noventa dias de atraso para a entrega de imóvel adquirido antes do término da obra e, ultrapassado esse limite, o construtor fica obrigado a arcar com todos os encargos mensais relativos ao imóvel em construção, inclusive impostos, até a data efetiva da entrega das chaves para o comprador (a aplicação de multa ocorreria apenas na hipótese de o consumidor já ter quitado o imóvel dentro do prazo contratual, acrescido dos noventa dias de carência); e
- b) O PL nº 2.606, de 2011, que intenta disciplinar a aplicação de multas às construtoras e às incorporadoras que não entregarem os imóveis na data prevista em contrato, prevendo multa indenizatória equivalente a 2% do valor atualizado de contrato do imóvel (desde que não estipulado valor superior),



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

incidente a partir da data contratual de entrega (salvo se houver prazo de tolerância, que em nenhuma hipótese poderá ser superior a seis meses) e multa moratória mensal de 1%, independente da existência de prazo de tolerância. Ademais do pagamento de multa, se o atraso na entrega for superior a seis meses, fica facultada ao adquirente a rescisão do contrato. A proposta também obriga as empresas a avisarem os adquirentes, com seis meses de antecedência, sobre possíveis atrasos na entrega do imóvel.

Em sua tramitação regimental, as proposições em tela obtiveram aprovação unânime, na forma de Substitutivo, tanto na Comissão de Desenvolvimento Urbano – CDU, quanto na Comissão de Defesa do Consumidor – CDC.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas às proposições ora relatadas, cabendo-me, regimentalmente, a manifestação quanto à constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa.

É o relatório.

### **II –VOTO DO RELATOR**

Cumpra a esta Comissão analisar a presente proposta consoante os critérios da constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, pois que a questão de mérito já foi regimentalmente discutida e aprovada nas respectivas Comissões temáticas (CDU e CDC).

Nos termos dos artigos 58, §2º, I e 59, inciso III, c/c o art. 48, *caput*, da Constituição Federal, a elaboração de lei ordinária é feita pelo



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

Congresso Nacional, com a sanção do Presidente da República. Relativamente à legitimidade de iniciativa, conforme disciplina art. 61, *caput*, do mesmo diploma legal, não há inconstitucionalidade a ser observada.

Destarte, no tocante aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade, não há qualquer impedimento para a aprovação do projeto de lei sob exame.

Quanto à técnica legislativa adotada, as proposições em comento conformam-se perfeitamente às normas estabelecidas pela Lei Complementar nº 95, de 1998, alterada pela Lei Complementar nº 107, de 2001.

Pelo exposto, votamos **pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa** do Projeto de Lei nº 178, de 2011, e de seus apensos, PL nº 1.390, de 2011, e PL nº 2.606, de 2011, e do Substitutivo adotado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano.

Sala da Comissão, em        de        de 2014.

Deputado **EDUARDO SCIARRA**  
Relator