



PROJETO DE LEI Nº , DE 2015
(Do Senhor Rubens Bueno)

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.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acresce parágrafos ao art. 43 da Lei no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 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.

Art. 2º O art. 43 da Lei no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 1º a 5º:

“Art. 43.
.....

§ 1º É vedado, sob pena de nulidade absoluta, convencionar 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.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

§ 2º A mora na entrega da unidade imobiliária autônoma se verifica após decorrido integralmente o prazo previsto no parágrafo anterior e sujeita o incorporador ao pagamento de multa moratória 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 atualizado monetariamente por cada mês ou fração de atraso no cumprimento da obrigação de entrega do imóvel pelo incorporador.

§ 3º A multa referida no parágrafo anterior será atualizada monetariamente e acrescida de juros moratórios de um por cento ao mês até a data em que se considerar cumprida a obrigação de entrega da unidade imobiliária autônoma, podendo o valor resultante ser objeto de compensação a fim de reduzir quantias relativas a prestações ou o montante ainda devido ao incorporador pelo lesado proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos aquisitivos sobre o referido imóvel.

§ 4º O incorporador se exonera em parte ou integralmente da multa prevista no § 2º se comprovar 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 imóvel de tal natureza.

§ 5º O pagamento da multa prevista no § 2º não exclui o direito do lesado de pleitear a reparação civil por perdas e danos materiais e morais em razão de atraso na entrega de unidade imobiliária autônoma pelo incorporador.
(NR)”

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



JUSTIFICAÇÃO

Justifica-se a apresentação deste projeto de lei, por se entender necessário prever em lei a multa moratória de cinco milésimos do valor pago pelo imóvel, aplicável na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária autônoma pelo incorporador ao proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos aquisitivos sobre tal imóvel. O projeto determina, ainda, que o valor será atualizado monetariamente por cada mês ou fração de atraso na entrega do imóvel.

A multa contratual, que o Deputado Beto Albuquerque pretendeu ver transformado em lei – e que agora reapresentamos, já é reconhecida na jurisprudência. No entanto, como não há previsão legal, o mutuário é obrigado a recorrer ao Judiciário para obter o valor da indenização.

Trata-se, portanto, de coibir prática recorrente adotada no âmbito do mercado imobiliário brasileiro, segundo o qual incorporador inclui cláusulas ou disposições em contratos voltados para a venda de unidades imobiliárias autônomas que, além de prever tolerância quanto ao atraso na entrega das unidades imobiliárias autônomas, ainda estipulam mecanismos abusivos de reparação de danos e prejuízos que resultam em indenizações de pouca monta ou ínfimas àqueles que são lesados.

Certo de que a importância deste projeto de lei e os benefícios que dele deverão resultar para o aperfeiçoamento da matriz legal acerca das incorporações imobiliárias serão percebidos pelos meus ilustres Pares, esperamos contar com o apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de fevereiro de 2015.

Deputado Rubens Bueno
PPS/PR