



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 5.672, DE 2013**

**(Do Sr. Beto Albuquerque)**

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.

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

DEFESA DO CONSUMIDOR E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

**APRECIÇÃO:**

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD

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.

§ 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**

O presente projeto de lei cuida de acrescentar parágrafos ao art. 43 da Lei no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, mormente para estabelecer multa moratória 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.

Trata-se de vedar prática recorrente adotada no âmbito do mercado imobiliário brasileiro segundo a qual incorporadoras incluem 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 29 de maio de 2013.

Deputado **BETO ALBUQUERQUE**

**PSB-RS**

<p align="center"><b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</b></p>
--

**LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964**

Dispõe sobre o condomínio em  
edificações e as incorporações imobiliárias.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

**TÍTULO II  
DAS INCORPORAÇÕES**

.....

**CAPÍTULO II  
DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR**

.....

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I - informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V - não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (VETADO).

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador. [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

Art. 44. Após a concessão do *habite-se* pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, (VETADO) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação. [\(Retificado no DOU de 1/2/1965\)](#)

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação (VETADO) o construtor requerê-la-á (VETADO) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

.....  
 .....

<b>FIM DO DOCUMENTO</b>
-------------------------