

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 5.672, DE 2013

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 Beto Albuquerque

Relator: Deputado Paulo Foletto

I – RELATÓRIO

O projeto de lei em tela inclui dispositivo na Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias, a Lei nº 4.591/1964, vedando disposições contratuais que estabeleçam 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.

Estabelece que a mora na entrega da unidade imobiliária autônoma sujeita o incorporador ao pagamento de multa moratória ao lesado proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos aquisitivos sobre o imóvel em questão, 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. Essa multa será 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.

O incorporador se exoneraria em parte ou integralmente da multa se comprovar, na esfera judicial, que a multa decorreu de dolo ou culpa exclusiva do proprietário ou detentor de direitos sobre a unidade imobiliária autônoma.

Além disso, fica explicitado que o pagamento da multa não exclui o direito do lesado de pleitear a reparação civil por perdas e danos em razão do atraso da obra.

O processo tramita sob a égide do poder conclusivo das comissões. Aberto o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Colegiado.

É o Relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Dispõe hoje o art. 43 da Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias:

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 assembleia 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.

(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Considero que a proposta do ilustre Deputado Beto Albuquerque aprimora o referido dispositivo. É realmente interessante prever em lei a multa moratória no caso de atraso das obras.

Surge preocupação, contudo, com relação ao valor previsto no projeto de lei, cinco milésimos do montante contratado, atualizado monetariamente por cada mês ou fração de atraso no cumprimento da obrigação de entrega do imóvel pelo incorporador.

Esse valor pode ser baixo em determinadas situações, mesmo acrescido de juros moratórios. Precisamos assegurar que o prejudicado possa, ao menos, custear um aluguel, enquanto não recebe o imóvel.

Precisamos, também, trabalhar com um valor que funcione, de fato, como um fator relevante de desestímulo ao atraso das obras.

Proponho que o referido valor seja de, no mínimo, um por cento ao mês, como previsto para os juros moratórios.

Assim, sou pela aprovação do Projeto de Lei nº 5.672, de 2013, com a emenda aqui apresentada.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2013.

Deputado Paulo Foleto

Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 5.672, DE 2013

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 Beto Albuquerque

Relator: Deputado Paulo Foletto

EMENDA

Dê-se ao § 2º do art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, previsto pelo projeto de lei em epígrafe, a seguinte redação:

"§ 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 um por cento do montante contratado, atualizado monetariamente, por cada mês ou fração de atraso no cumprimento da obrigação de entrega do imóvel pelo incorporador”.

Sala da Comissão, em _____ de 2013.

Deputado Paulo Foleto
Relator