

PROJETO DE LEI Nº , DE 2015
(Do Sr. Fábio Mitidieri)

Acrescenta 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 disciplinar o atraso na entrega de imóvel.

O Congresso Nacional decreta:

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

“Art. 43

.....

§ 1º São nulas, de pleno direito, as cláusulas contratuais que, por qualquer modo, estabeleçam tolerância para atraso na entrega de unidade imobiliária autônoma (unidade), sem que igual direito seja conferido aos adquirentes em relação ao cumprimento de suas obrigações.

§ 2º Ainda que, nos termos do parágrafo anterior, o instrumento contratual contenha previsão bilateral de tolerância, o prazo máximo de tolerância para a entrega da unidade não poderá superar 90 (noventa) dias, contados a partir da data originalmente pactuada para o cumprimento dessa obrigação.

§ 3º O descumprimento do prazo limite para a entrega da unidade sujeita o incorporador ao pagamento, por cada 30 dias de atraso, de multa moratória correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor atualizado monetariamente de aquisição da unidade ou ao aluguel mensal médio de imóvel equivalente, o que for mais favorável ao adquirente.

§ 4º O valor resultante da incidência da multa prevista no parágrafo anterior poderá ser objeto de compensação com as parcelas devidas pelo adquirente ao incorporador, referentes ao preço de aquisição da respectiva unidade.

§ 5º O incorporador somente se isenta da multa prevista no § 3º se comprovar judicialmente que o atraso decorreu de dolo ou culpa exclusiva do adquirente.

§ 6º O pagamento da multa prevista no § 3º não exclui o direito de o adquirente pleitear reparação civil por perdas e danos materiais e morais causados pelo atraso da entrega da unidade.”
(NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O quadro normativo vigente – desde a disciplina geral dos contratos no Código Civil até as regras específicas do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078) – já demanda que os negócios jurídicos sejam norteados pelos princípios da boa-fé e da equidade.

Não obstante, no campo específico das incorporações imobiliárias, dominado por instrumentos contratuais elaborados unilateralmente pelas incorporadoras, permanece lamentavelmente comum a estipulação de cláusulas nitidamente abusivas e contrárias aos interesses econômicos dos adquirentes. Nesse segmento, ainda são práticas recorrentes a permissividade demasiada – e contratualmente prevista – quanto a atrasos na conclusão do empreendimento e a fixação de indenizações ínfimas aos adquirentes prejudicados.

Nessa linha, propõe-se aqui um regramento mínimo para a questão dos atrasos na entrega de unidades imobiliárias, determinando-se

tolerância máxima de 90 dias após o prazo originalmente fixado e, ainda assim, somente se igual prerrogativa for estendida ao adquirente no que toca a suas obrigações.

A par disso, o Projeto também cria para o incorporador, em caso de atrasos superiores ao limite fixado, a obrigação de indenizar o adquirente em valor que consideramos justo – sem prejuízo de eventual reparação por danos materiais ou morais adicionais.

Submetendo o presente Projeto de Lei à apreciação desta Casa, solicitamos a colaboração dos ilustres Pares para seu aperfeiçoamento e aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2015.

Deputado FÁBIO MITIDIERI