



C0051894A

CÂMARA DOS DEPUTADOS

## **PROJETO DE LEI N.º 728, 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.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE AO PL 415/2015.

**APRECIAÇÃO:**  
Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

### **PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD

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 12 de março de 2015.

Deputado FÁBIO MITIDIERI

### LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

### LEI N° 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

.....

.....

## **LEI N° 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990**

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

### **TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR**

#### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º O presente código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos arts. 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

.....

.....

**FIM DO DOCUMENTO**