

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 415, DE 2015 (Apensado PL nº 728/2015)

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 RUBENS BUENO
Relator: Deputado ALEX MANENTE

EMENDA MODIFICATIVA Nº / 2015

Dê-se a seguinte redação aos artigos 2º e 3º do substitutivo apresentado ao projeto:

"Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 48-A:

Art. 48-A. Admite-se um prazo de tolerância máximo de até 180 (cento e oitenta) dias para a entrega de imóvel adquirido em fase de incorporação, contados da data contratualmente fixada para entrega das chaves.

§ 1º O incorporador deverá informar ao adquirente, por ocasião da assinatura dos contratos de compra e venda, com clareza e transparência, que durante o prazo previsto no caput, por sua própria natureza, não incidirá sobre o incorporador qualquer penalidade moratória ou compensatória.

§ 2º Se o incorporador não cumprir o limite imposto no caput, fica obrigado a pagar ao adquirente adimplente uma multa penal compensatória no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor até então pago pelo adquirente e uma multa penal moratória no valor correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, ou fração, calculado pro rata dies.

§ 3º Os valores das multas de que trata o § 2º devem ser atualizados monetariamente pelo mesmo índice previsto no contrato e poderão ser deduzidos das parcelas vincendas após o prazo previsto no caput deste artigo.

§ 4º As empresas incorporadoras ficam obrigadas a avisar o adquirente, com 6 (seis) meses de antecedência da data pactuada em contrato para a entrega do imóvel, sobre possíveis atrasos na sua entrega.

§ 5º Os adquirentes de imóveis em fase de incorporação deverão receber do incorporador informações mensais sobre o andamento das obras.

Art. 3º As disposições introduzidas por esta Lei à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, somente se aplicarão aos contratos celebrados após 90 (noventa) dias de sua publicação”.

JUSTIFICATIVA

Louvamos a nobre intenção do ilustre Autor e Relator em propor a regulamentação do prazo contratual para a entrega de imóveis adquiridos em construção.

Entretanto, realmente existem motivos imprevisíveis pelo construtor que podem atrasar a conclusão de uma obra, a exemplo da ocorrência de intempéries, de greves nos transportes públicos, demora dos órgãos licenciadores e atraso de implementação dos equipamentos necessários aos serviços públicos (saneamento, energia, gás, telefonia, etc).

Neste contexto, sugerimos uma proposta alternativa à apresentada pelo nobre relator, para proteger o direito do adquirente, sem trazer riscos a atividade de incorporação e construção.

A emenda admite um prazo de tolerância máximo de até cento e oitenta dias para a entrega de imóvel adquirido em fase de incorporação, contados da data contratualmente fixada para a entrega do imóvel. Este prazo deverá ser informado ao adquirente com clareza, durante o não incidirá qualquer penalidade moratória ou compensatória.

Não sendo cumprido o prazo acima referido, o incorporador fica obrigado a pagar ao adquirente adimplente multa penal compensatória correspondente a um por cento do valor até então pago pelo adquirente, além de multa penal moratória correspondente a meio por cento ao mês ou fração. Estes valores devem ser atualizados monetariamente pelo mesmo índice previsto no contrato e poderão ser deduzidos das parcelas vincendas após o prazo de tolerância.

Os incorporadores deverão informar aos adquirentes de imóveis em construção informações mensais sobre o andamento das obras. Deverão também avisar o adquirente, com até cento e oitenta dias antes da data pactuada para a entrega do imóvel, sobre possíveis atrasos na entrega.

Em nosso entendimento, os dispositivos acima mencionados aperfeiçoam o projeto em apreciação, estabelecendo o necessário equilíbrio na relação entre o incorporador e o adquirente.

CARLOS MARUN
PMDB - MS