



C0067647A

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 415-A, DE 2015 (Do Sr. Rubens Bueno)

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; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação deste, dos de nºs 728/15 e 8279/17, apensados, e da Emenda apresentada ao Substitutivo, com substitutivo (relator: DEP. ALEX MANENTE).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO;
DEFESA DO CONSUMIDOR; E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIAÇÃO:

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

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 728/15 e 8279/17

III - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- 1º Substitutivo oferecido pelo relator
- Emenda apresentada ao substitutivo
- Parecer do relator à emenda apresentada ao Substitutivo
- 2º Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

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.

J U S T I F I C A Ç Ã O

Justifica-se a apresentação deste projeto de lei, por se entender necessário prever em lei a multa moratória de cinco milésimos do valor pago pelo imóvel, 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. O projeto determina, ainda, que o valor será atualizado monetariamente por cada mês ou fração de atraso na entrega do imóvel.

A multa contratual, que o Deputado Beto Albuquerque pretendeu ver transformado em lei – e que agora reapresentamos, já é reconhecida na jurisprudência. No entanto, como não há previsão legal, o mutuário é obrigado a recorrer ao Judiciário para obter o valor da indenização.

Trata-se, portanto, de coibir prática recorrente adotada no âmbito do mercado imobiliário brasileiro, segundo o qual incorporador inclui 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 24 de fevereiro de 2015.

**Deputado Rubens Bueno
PPS/PR**

**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 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. ([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.

.....
.....

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.

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 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 requererá-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.

PROJETO DE LEI N.º 8.279, DE 2017 (Do Sr. Aureo)

Altera o artigo 1.316 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para estabelecer a responsabilidade pelo pagamento do condomínio apenas a partir do efetivo recebimento do imóvel regularizado para uso.

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

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O artigo 1.316 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com acréscimo de parágrafo com a seguinte redação:

Art. 1.316.....

.....

§3º A efetiva posse do imóvel para regular uso, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais.

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

JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei visa acabar com um problema que demanda em excesso o Judiciário e prejudica muitos cidadãos compradores de imóveis. É a cobrança de condomínio do comprador sem que ele ainda tenha efetivamente recebido o imóvel ou possa fazer uso dele. Muitas vezes o imóvel demora a ter o “habite-se”, que demanda certa comprovação documental pela construtora e depende da atividade administrativa local, mas a administração do condomínio impõe ao comprador o início das despesas de condomínio ainda que o cliente não possa fazer uso de seu imóvel.

Trata-se de uma questão pacificada na jurisprudência dos Tribunais Superiores que precisa ser incluída no ordenamento para solucioná-la de uma vez ou pelo menos tentar diminuir os conflitos decorrentes dessa lacuna legislativa.

Sala das Sessões, em 15 de agosto de 2017.

Deputado **AUREO**
Solidariedade/RJ

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

.....

PARTE ESPECIAL

.....

LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS

Coordenação de Comissões Permanentes - DECOM - P_7904
CONFERE COM O ORIGINAL AUTENTICADO
PL 415-A/2015

TÍTULO III DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO VI DO CONDOMÍNIO GERAL

Seção I **Do Condomínio Voluntário**

Subseção I **Dos Direitos e Deveres dos Condôminos**

Art. 1.316. Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.

§ 1º Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.

§ 2º Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.

Art. 1.317. Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum.

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

I – RELATÓRIO

O art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", estabelece as regras a serem impostas ao incorporador quando este contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis. A proposição em foco pretende acrescer cinco parágrafos a esse artigo, com o objetivo primeiro de vedar, sob pena de nulidade absoluta, a adoção de 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 (§ 1º).

Fixado o prazo de tolerância, a proposta caracteriza a mora na entrega da unidade imobiliária autônoma e prevê o pagamento de multa, pelo

incorporador, 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. Prevê, ainda, a atualização monetária da multa moratória por mês ou fração de atraso no cumprimento da obrigação de entrega do imóvel, bem como a cobrança de juros de 1% ao mês, podendo o valor resultante ser objeto de compensação a fim de reduzir quantias relativas as prestações ou o montante ainda devido ao incorporador (§§ 2º e 3º).

Caso o incorporador comprove 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 referido imóvel, poderá exonerar-se em parte ou integralmente da multa moratória (§ 4º). Finalmente, o texto proposto ressalva que o pagamento da multa moratória não exclui o direito do lesado de pleitear a reparação civil em razão de atraso na entrega de unidade imobiliária autônoma pelo incorporador (§ 5º).

Em sua justificação, o autor informa que a proposta baseou-se em iniciativa anterior, do Deputado Beto Albuquerque, fundamentada na necessidade de se prever em lei a multa moratória aplicável na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária autônoma pelo incorporador a quem de direito. Ele observa que essa multa já é reconhecida pela jurisprudência, mas a falta de previsão legal obriga o interessado a ingressar com ação judicial para recebê-la.

Em apenso, encontra-se o Projeto de Lei nº 728, de 2015, do Deputado Fábio Mitidieri, que também acrescenta parágrafos ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 1964, para disciplinar o atraso na entrega de imóvel.

Além desta Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), as proposições deverão ser apreciadas, também, pela Comissão de Defesa do Consumidor (CDC), quanto ao mérito, e pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), que se manifestará quanto à constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa. O processo tramita em caráter conclusivo e regime ordinário. Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

O ordenamento jurídico nacional consagra o princípio da boa-fé como um importante elemento norteador dos contratos e obrigações (vide art. 113

do Código Civil – Lei nº 10.406/2002), segundo o qual, essencialmente, todos devem comportar-se de acordo com um padrão ético de confiança, lealdade e respeito.

Embora subjetivamente a boa-fé resida na intenção com a qual o agente fez ou deixou de fazer alguma coisa, é possível aferir a boa-fé, pelas circunstâncias do caso concreto, que se exteriorizam por meio das condutas. Essa é a boa-fé objetiva, que impõe às partes de um contrato a adoção de conduta marcada pela honestidade, diligência e confiança. A Lei nº 8.078/1990, que trata da proteção do consumidor, a exemplo do Código Civil, também coloca a boa-fé e o equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores como base para a harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo (vide art. 4º, III).

No campo específico das incorporações imobiliárias, entretanto, ainda convivemos com instrumentos contratuais elaborados unilateralmente pelas incorporadoras, nos quais, infelizmente, podemos encontrar cláusulas nitidamente abusivas e contrárias aos interesses econômicos dos adquirentes. A Lei nº 4.591/1964, que deveria disciplinar essa questão, deixa importante lacuna em seu art. 43, que traz as regras a serem observadas pelo incorporador quando contratar entrega de unidade imobiliária.

Os projetos de lei em foco, como bem salientou o autor da proposição principal, intentam coibir prática recorrente adotada no âmbito do mercado imobiliário brasileiro, segundo o qual incorporador inclui nos contratos de venda de imóveis cláusulas ou disposições que, além de prever tolerância quanto ao atraso na entrega das unidades imobiliárias autônomas, ainda estipulam mecanismos de reparação de danos e prejuízos que resultam em indenizações de pouca monta, em prejuízo dos adquirentes.

Considerando que a multa, nesses casos, tem sido reconhecida pela jurisprudência em favor do consumidor, os adquirentes prejudicados, recorrendo à Justiça, conseguem ter acesso a indenizações compatíveis com os prejuízos decorrentes do atraso na entrega do imóvel. Entretanto, a judicialização implica certa perda de tempo para o adquirente prejudicado, o que acaba resultando em mais transtornos.

Dessa forma, consideramos muito oportunas as proposições em foco, que aperfeiçoam a matriz legal brasileira relativa a incorporações imobiliárias, estabelecendo regramento mínimo para a questão do atraso na entrega de unidades contratadas. Em nossa opinião, o projeto principal atende perfeitamente ao que se propõe, englobando as preocupações da proposição apensada. Não

obstante, sua redação merece ajustes, adequando-se os termos utilizados àqueles adotados pela própria Lei nº 4.591/1964. É o caso, por exemplo, da expressão “proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos aquisitivos”, que pode ser substituída por “adquirente”, termo que já é usado no âmbito do art. 43 da Lei que se pretende alterar.

Diante do exposto, naquilo que compete a esta Comissão analisar, votamos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 415/2015 e de seu apenso, Projeto de Lei nº 728/2015, na forma do substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em 13 de agosto de 2015.

Deputado Alex Manente

Relator

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 415, DE 2015

(E a seu apenso 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 disciplinar atraso do incorporador na entrega de imóvel.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acrescenta os §§ 1º a 5º 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 atraso do incorporador na entrega de imóvel.

Art. 2º O art. 43 da Lei nº 4.591, de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 1º a 5º:

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 superior a 60 (sessenta) dias ou qualquer forma de mitigação dos efeitos da mora do imcorporador.

§ 2º O descumprimento do prazo de entrega pactuado sujeita o incorporador ao pagamento, para o adquirente, de multa moratória, para

cada 30 (trinta) dias de atraso, correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor de aquisição da respectiva unidade, atualizado monetariamente, ou ao aluguel mensal de imóvel equivalente à unidade em atraso, alternativamente e à escolha do adquirente.

§ 3º A multa prevista no § 2º será atualizada monetariamente e acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, até a data em que se realizar seu pagamento ou for devidamente cumprida a obrigação de entrega da unidade contratada, podendo o valor resultante ser objeto de compensação para reduzir o montante ainda devido pelo adquirente ao incorporador.

§ 4º O incorporador somente poderá isentar-se, no todo ou em parte, da multa prevista no § 2º se comprovar judicialmente que o atraso na entrega decorreu de dolo ou culpa exclusiva do adquirente.

§ 5º O pagamento da multa prevista no § 2º não exclui o direito do adquirente de pleitear reparação civil em razão do atraso na entrega da unidade contratada. (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 13 de agosto de 2015.

Deputado Alex Manente

Relator

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

I – RELATÓRIO

O art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", estabelece as regras a serem impostas ao incorporador quando este contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis. A proposição em foco pretende acrescer cinco parágrafos a esse artigo, com o objetivo primeiro de vedar, sob pena de nulidade absoluta, a adoção de 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 (§ 1º).

Fixado o prazo de tolerância, a proposta caracteriza a mora na entrega da unidade imobiliária autônoma e prevê o pagamento de multa, pelo incorporador, 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. Prevê, ainda, a atualização monetária da multa moratória por mês ou fração de atraso no cumprimento da obrigação de entrega do imóvel, bem como a cobrança de juros de 1% ao mês, podendo o valor resultante ser objeto de compensação a fim de reduzir quantias relativas as prestações ou o montante ainda devido ao incorporador (§§ 2º e 3º).

Caso o incorporador comprove 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 referido imóvel, poderá exonerar-se em parte ou integralmente da multa moratória (§ 4º). Finalmente, o texto proposto ressalva que o pagamento da multa moratória não exclui o direito do lesado de pleitear a reparação civil em razão de atraso na entrega de unidade imobiliária autônoma pelo incorporador (§ 5º).

Em sua justificação, o autor informa que a proposta baseou-se em iniciativa anterior, do Deputado Beto Albuquerque, fundamentada na necessidade de se prever em lei a multa moratória aplicável na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária autônoma pelo incorporador a quem de direito. Ele observa que essa multa já é reconhecida pela jurisprudência, mas a falta de previsão legal obriga o interessado a ingressar com ação judicial para recebê-la.

Em apenso, encontram-se o Projeto de Lei nº 728, de 2015, do Deputado Fábio Mitidieri, que também acrescenta parágrafos ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 1964, para disciplinar o atraso na entrega de imóvel, e o Projeto de Lei nº 8.279, de 2017, do Deputado Aureo, que estabelece a responsabilidade pelo pagamento do condomínio apenas a partir do efetivo recebimento do imóvel regularizado para uso.

Além desta Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), as proposições deverão ser apreciadas, também, pela Comissão de Defesa do Consumidor (CDC), quanto ao mérito, e pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), que se manifestará quanto à constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa. O processo tramita em caráter conclusivo e regime ordinário. Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

Apresentado parecer favorável por este Relator, com Substitutivo ao Projeto de Lei nº 415, de 2015, do nobre Deputado Rubens Bueno (PPS/SP), no prazo regimental o ilustre Deputado Carlos Marun (PMDB/MS) apresentou uma emenda ao Substitutivo.

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

O ordenamento jurídico nacional consagra o princípio da boa-fé como um importante elemento norteador dos contratos e obrigações (vide art. 113 do Código Civil – Lei nº 10.406/2002), segundo o qual, essencialmente, todos devem comportar-se de acordo com um padrão ético de confiança, lealdade e respeito.

Embora subjetivamente a boa-fé resida na intenção com a qual o agente fez ou deixou de fazer alguma coisa, é possível aferir a boa-fé, pelas circunstâncias do caso concreto, que se exteriorizam por meio das condutas. Essa é a boa-fé objetiva, que impõe às partes de um contrato a adoção de conduta marcada pela honestidade, diligência e confiança. A Lei nº 8.078/1990, que trata da proteção do consumidor, a exemplo do Código Civil, também coloca a boa-fé e o equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores como base para a harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo (vide art. 4º, III).

No campo específico das incorporações imobiliárias, entretanto, ainda convivemos com instrumentos contratuais elaborados unilateralmente pelas incorporadoras, nos quais, infelizmente, podemos encontrar cláusulas nitidamente abusivas e contrárias aos interesses econômicos dos adquirentes. A Lei nº 4.591/1964, que deveria disciplinar essa questão, deixou algumas lacunas nesse sentido.

Os projetos de lei em foco intentam coibir prática recorrente adotada no âmbito do mercado imobiliário brasileiro, segundo o qual incorporador inclui nos contratos de venda de imóveis cláusulas ou disposições que, além de prever tolerância quanto ao atraso na entrega das unidades imobiliárias autônomas, ainda estipulam mecanismos de reparação de danos e prejuízos.

Considerando que a multa, nesses casos, tem sido reconhecida pela jurisprudência em favor do consumidor, os adquirentes prejudicados, recorrendo à Justiça, conseguem ter acesso a indenizações compatíveis com os prejuízos decorrentes do atraso na entrega do imóvel. Entretanto, a judicialização implica certa perda de tempo para o adquirente prejudicado, o que acaba resultando em mais transtornos.

Regimentalmente foi apresentada emenda ao Substitutivo, que tínhamos rejeitada em nosso parecer anterior. No entanto, melhor refletindo sobre a proposta apresentada, entendemos que podemos aproveitar o seu conteúdo normativo para regular de forma equilibrada e transparente as obrigações e deveres entre adquirentes e incorporadores.

É compreensível a preocupação do nobre autor no que concerne ao cumprimento dos prazos contratuais de entrega de imóveis comercializados durante o período de construção. Com a ampliação da oferta de crédito, são inúmeras as incorporações imobiliárias lançadas para venda e, por vezes, os construtores utilizam o prazo de tolerância até entrega de todos os empreendimentos. A maioria dos contratos de compra e venda de imóveis vendidos "na planta" prevê um prazo de carência para a entrega do imóvel, geralmente de seis meses, em cláusula que é conhecida como "cláusula dos 180 dias". A intenção é a de prover à construtora uma certa flexibilidade, para que ela possa lidar com os contratemplos que, não raro, ocorrem durante a obra, como greves, atrasos de fornecedores ou desastres naturais.

Entretanto, esse prazo não poderá se excedido, e quando isso ocorrer entendemos que o incorporador deve responsabilizar-se pelo

pagamento de multa. Assim, propomos novo Substitutivo que 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 qual 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 do mesmo.

Em relação ao Projeto de Lei nº 8.279, de 2017, que estabelece a responsabilidade pelo pagamento do condomínio apenas a partir do efetivo recebimento do imóvel regularizado para uso, entendemos que o intuito da iniciativa é evitar que o adquirente tenha de arcar com as despesas de um imóvel do qual ainda não tem a efetiva posse.

Infelizmente, ainda é comum a cobrança de taxas de condomínio do adquirente antes da entrega efetiva do imóvel a ele, a partir da emissão da Carta de Habite-se. No caso de atrasos na entrega, a situação fica ainda mais desfavorável ao adquirente, que acaba tendo que suportar as consequências do atraso do empreendedor.

Nesse sentido, a proposta cumpre o objetivo de proteger o adquirente, ao prever expressamente que as despesas relacionadas ao condomínio serão de responsabilidade das incorporadoras até que seja feita a efetiva transmissão da posse ao consumidor. Assim, somente a partir do momento em que o adquirente puder de fato usufruir do imóvel é que ele passará a ter responsabilidade pelo pagamento das despesas do respectivo condomínio. Nesse sentido, acolhemos a proposta do autor com pequenos ajustes para inserir a alteração legislativa na Lei de Incorporações e não no Código Civil como estava previsto no projeto original.

Diante do exposto, naquilo que compete a esta Comissão analisar, votamos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 415/2015, de seus apensos, Projeto de Lei nº 728/2015 e Projeto de Lei nº 8.279/2017, e da emenda apresentada ao Substitutivo, na forma do substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em 07 de dezembro de 2017.

Deputado **Alex Manente**

Relator

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 415, DE 2015

(E a seus apensos PL nº 728/2015 e PL nº 8.279/2017)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para tratar do prazo de entrega de imóveis adquiridos em fase de incorporação e estabelecer a responsabilidade pelo pagamento das quotas condominiais.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acrescenta dispositivos à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para tratar do prazo de entrega de imóveis adquiridos em fase de incorporação, estabelecendo penalidade de multa para os casos de descumprimento das referidas disposições e para dispor sobre a responsabilidade pelo pagamento das quotas de rateio das despesas de condomínio edilício.

Art. 2º A Lei nº 4.591, 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, não isentando as partes das demais obrigações contratuais.

§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% (meio 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, a respeito de possíveis atrasos na entrega do mesmo.

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

Art. 3º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 12-A:

“Art. 12-A. Até a entrega da unidade autônoma em edificação condonial a ser construída, em construção ou já construída ao respectivo proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos sobre tal bem imóvel, caberá ao incorporador concorrer para as despesas do condomínio edilício, respondendo pelo pagamento das quotas-partes pertinentes fixadas em convenção de condomínio relativas ao período que anteceder a entrega.

Parágrafo único. No caso do adquirente descumprir as obrigações que precedem a entrega da unidade autônoma, previstas nos contratos de compra e venda e de financiamento imobiliário, ou se por qualquer motivo a entrega for retardada por culpa do adquirente, recaí sobre ele a responsabilidade pelo pagamento das quotas-partes”. (NR)

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

Sala da Comissão, em 07 de dezembro de 2017

Deputado Alex Manente

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 415/2015, a subemenda apresentada ao Substitutivo nº 1 da CDU, o PL 728/2015 e o PL 8279/2017, apensados, com substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Alex Manente.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

João Paulo Papa - Vice-Presidente, Alex Manente, Dejorge Patrício, Leopoldo Meyer, Marcelo Álvaro Antônio, Marcos Abrão, Miguel Haddad, Tenente Lúcio, Toninho Wandscheer, Delegado Edson Moreira, Izaque Silva, Julio Lopes, Marcelo Delaroli, Paulo Teixeira, Rôney Nemer e Weliton Prado.

Sala da Comissão, em 13 de dezembro de 2017.

Deputado GIVALDO VIEIRA
Presidente

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO AO PROJETO DE LEI Nº 415, DE 2015. (E a seus apensos PL nº 728/2015 e PL nº 8.279/2017)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para tratar do prazo de entrega de imóveis adquiridos em fase de incorporação e estabelecer a responsabilidade pelo pagamento das quotas condominiais.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acrescenta dispositivos à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para tratar do prazo de entrega de imóveis adquiridos em fase de incorporação, estabelecendo penalidade de multa para os casos de descumprimento das referidas disposições e para dispor sobre a responsabilidade pelo pagamento das quotas de rateio das despesas de condomínio edilício.

Art. 2º A Lei nº 4.591, 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, não isentando as partes das demais obrigações contratuais.

§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% (meio 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, a respeito de possíveis atrasos na entrega do mesmo.

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

Art. 3º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 12-A:

“Art. 12-A. Até a entrega da unidade autônoma em edificação condominial a ser construída, em construção ou já construída ao respectivo proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos sobre tal bem imóvel, caberá ao incorporador concorrer para as despesas do condomínio edilício, respondendo pelo pagamento das quotas-partes pertinentes fixadas em convenção de condomínio relativas

ao período que anteceder a entrega.

Parágrafo único. No caso do adquirente descumprir as obrigações que precedem a entrega da unidade autônoma, previstas nos contratos de compra e venda e de financiamento imobiliário, ou se por qualquer motivo a entrega for retardada por culpa do adquirente, recai sobre ele a responsabilidade pelo pagamento das quotas-partes". (NR)

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

Sala da Comissão, em 13 de dezembro de 2017.

Deputado Givaldo Vieira
Presidente

FIM DO DOCUMENTO