

# **COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

## **PROJETO DE LEI Nº 415, DE 2015**

(Apensados: PL nº 728/2015 e PL nº 8.279/2017)

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 EFRAIM FILHO

## **I - RELATÓRIO**

O Projeto de Lei nº 415, de 2015, propõe a alteração do art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para a inclusão de parágrafos que tratam da mora do incorporador na entrega de unidade imobiliária autônoma.

No § 1º proposto, propõe-se a vedação de cláusula contratual que estabeleça tolerância superior a sessenta dias para o atraso na entrega da unidade ou de outra forma de mitigação dos efeitos da mora do incorporador.

O § 2º dispõe que a mora na entrega da unidade imobiliária autônoma se verifica após decorrido o prazo referido no § 1º proposto e sujeita o incorporador ao pagamento de multa moratória ao lesado no valor correspondente a cinco milésimos do montante contratado, atualizado monetariamente por cada mês ou fração do atraso.

O § 3º fixa que a multa de mora pelo atraso 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 do montante ainda devido ao incorporador pelo lesado proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos aquisitivos sobre o referido imóvel.

O § 4º prevê a exoneração parcial ou integral do incorporador sobre a multa pelo atraso se houver comprovação judicial de 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.

Por fim, o § 5º dispõe que o pagamento da multa prevista pelo atraso na entrega 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.

Apensados ao projeto principal, tramitam o Projeto de Lei nº 728, de 2015, que acrescenta parágrafos ao art. 43 da Lei nº 4.591/1964 para disciplinar o atraso na entrega de imóvel; e o Projeto de Lei nº 8279, de 2017, que altera o artigo 1.316 da Lei nº 10.406/2002 para estabelecer a responsabilidade pelo pagamento do condomínio apenas a partir do efetivo recebimento do imóvel regularizado para uso.

As matérias tramitam em regime ordinário e sujeitam-se à apreciação conclusiva das Comissões de Desenvolvimento Urbano (CDU); de Defesa do Consumidor (CDC); e à apreciação da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), nos termos do art. 54 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados.

Na Comissão de Desenvolvimento Urbano, o projeto principal e os projetos a ele apensados foram aprovados na forma de Substitutivo. Nesta Comissão de Defesa do Consumidor, o projeto não recebeu emendas no prazo regimental.

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

O objetivo da proposição principal é o de proteger proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos aquisitivos sobre o imóvel nos casos de atraso na entrega da unidade imobiliária. Dessa forma, a iniciativa contém dispositivos para definir regras para o período de atraso, incluindo a forma de compensação pela sua ocorrência.

Tanto o projeto principal quanto seus apensados têm em comum o intuito de estipular regras no campo específico das incorporações imobiliárias no que tange à entrega do imóvel e ao seu possível atraso. O Substitutivo aprovado pela Comissão Desenvolvimento Urbano (CDU) mantém o propósito, ao tempo em que promove a uniformização dos escopos das proposições.

As apresentações das iniciativas eram motivadas pela ausência de disposições legais sobre o assunto, o que permitia a inclusão, pelas incorporadoras, de cláusulas contratuais desfavoráveis e abusivas, especialmente com relação à entrega do imóvel e à multa correspondente ao atraso na entrega. Por sua vez, os constantes atrasos na entrega dos empreendimentos imobiliários combinados com as indenizações desproporcionalmente pequenas geravam a sobrecarga ao Poder Judiciário com ações reparadoras dos danos sofridos pelos compradores das unidades imobiliárias.

No entanto, tal matéria foi recentemente discutida por esta Casa por ocasião da apreciação do Projeto de Lei nº 1.220/2015. Do amplo debate, foi aprovada pelo Congresso Nacional a **Lei nº 13.786, de 27 dezembro de 2018**, a qual instituiu normas a respeito do assunto ora em análise, incluindo a previsão do período para a constituição da mora e a sua forma de indenização.

Nesse sentido, entendemos que as propostas se encontram atualmente inseridas e completamente abrangidas pelo arcabouço normativo vigente, motivo pelo qual somos desfavoráveis a sua aprovação, inclusive

porque, pelos termos do art. 163, I, do Regimento Interno desta Casa, poderiam ser declaradas prejudicadas tendo em vista que as matérias contidas nas proposições em análise, que objetivam disciplinar conteúdo já presente na Lei nº 13.786/2018, foram, portanto, absorvidas e transformadas em lei nos termos daquele diploma legal.

Por todo exposto, **VOTAMOS PELA REJEIÇÃO DO SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, E PELA REJEIÇÃO DOS PROJETOS DE LEI N<sup>º</sup>s 415/2015, e de seus apensados, PL n<sup>º</sup>s 728/2015 e 8.279/2017.**

Sala da Comissão, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019.

Deputado EFRAIM FILHO  
Relator

2019-10586