

## 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, 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 maneira, 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, pois na ausência de disposições legais sobre o assunto, as incorporadoras incluíam em seus contratos cláusulas extremamente desfavoráveis ao consumidor.

A preocupação dos legisladores, portanto, foi perfeitamente relevante, uma vez que os abusos geravam prejuízos aos consumidores e tinham como consequência uma sobrecarga do Poder Judiciário com ações reparadoras pelos danos sofridos pelos compradores das unidades imobiliárias.

Nesse sentido, em 13/12/2017, a Comissão Desenvolvimento Urbano (CDU) aprovou parecer pela aprovação dos projetos por meio de um Substitutivo, no qual foi mantido o propósito das iniciativas, ao tempo em que foi feita a uniformização dos escopos das proposições. Assim, o Substitutivo aprovado concentrou as alterações legislativas na Lei nº 4.591/1964, por meio da inclusão dos artigos 12-A e 48-A.

No entanto, a matéria que envolve os referidos projetos 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 dos assuntos ora em análise, tais como prazos de entrega e direitos do adquirente em caso de atraso do empreendedor imobiliário.

De fato, as lacunas legislativas referidas pelos Projetos de Lei nº 415/2015 e 728/2015 foram preenchidas pela Lei nº 13.786/2018 com a inclusão do art. 43-A à Lei nº 4.591/1964. Assim, entendemos que as propostas se encontram atualmente inseridas e completamente abrangidas pelo arcabouço normativo vigente, motivo pelo qual somos desfavoráveis a sua aprovação.

Quanto ao Projeto de Lei nº 8.279/2017, embora considerando que a entrega tenha ficado vinculada à obtenção do auto de conclusão da obra (“habite-se”) pela inclusão do art. 35-A à Lei nº 13.786/2018 e que há previsão no art. 44 da Lei nº 4.591/1964 a respeito da individualização e discriminação das unidades – requisito para a instituição de condomínio – apenas após a concessão do “habite-se”, revemos nosso posicionamento para concordar com o Deputado Relator da matéria na Comissão anterior, o qual fez as seguintes observações:

*“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.”*

De fato, vislumbramos que previsão expressa na legislação a respeito do assunto beneficiará os consumidores adquirentes, garantindo que as despesas de condomínio anteriores à entrega da unidade caberão ao incorporador, excetuando-se a hipótese em que o adquirente, tendo sido notificado para o recebimento das chaves do imóvel, tenha dado causa ao atraso na entrega.

Por todo o exposto, **VOTAMOS PELA REJEIÇÃO DO SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, PELA REJEIÇÃO DOS PROJETOS DE LEI NºS 415/2015 E 728/2015 e PELA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LEI Nº 8.279/2017, NA FORMA DO SUBSTITUTIVO APRESENTADO.**

Sala da Comissão, em        de        de 2019.

Deputado EFRAIM FILHO  
Relator

**COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR****SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 8.279, DE 2017**

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para estabelecer que as despesas de condomínio anteriores à efetiva posse do adquirente na unidade autônoma, com a entrega das chaves, caberão ao incorporador imobiliário.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 12 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar incluído do seguinte §6º:

“Art. 12 .....

.....

§6º As despesas de condomínio anteriores à efetiva posse do adquirente na unidade autônoma, com a entrega das chaves, caberão ao incorporador imobiliário, excetuada a hipótese em que o adquirente, notificado para o recebimento do imóvel, tenha dado causa ao atraso na entrega das chaves.” (NR)

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

Sala da Comissão, em        de        de 2019.

Deputado EFRAIM FILHO  
Relator