

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Altera a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para estabelecer que, caso seja mais favorável ao adquirente, será devida pela incorporadora a mesma cláusula penal aplicável ao adquirente na hipótese de entrega do imóvel em prazo superior ao estipulado contratualmente.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para estabelecer que, caso seja mais favorável ao adquirente, será devida pela incorporadora a mesma cláusula penal aplicável ao adquirente na hipótese de entrega do imóvel em prazo superior ao estipulado contratualmente.

Art. 2º O § 2º do art. 43-A da Lei n.º 4.591, de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no **caput** deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida pela incorporadora ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade:

I – indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, **pro rata die**, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato;

II – indenização equivalente à inversão da cláusula penal estabelecida contratualmente para as hipóteses de mora ou inadimplemento por parte do adquirente, aplicando-se os mesmos encargos ali estipulados, se estes forem mais favoráveis ao adquirente do que o cálculo previsto no inciso anterior.” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

A disciplina acerca das incorporações imobiliárias recebeu uma série de inovações com a recente aprovação da Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que alterou a lei de regência do assunto, Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

No intuito de suprir a lacuna normativa acerca das indenizações cabíveis em caso de atraso na entrega do imóvel por parte da incorporadora e de uniformizar a heterogênea jurisprudência sobre o tema, a nova legislação estabeleceu que, ultrapassados 180 dias após o prazo previsto para conclusão do empreendimento, seria devido ressarcimento equivalente a “1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, **pro rata die**, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato”.

Embora a disciplina seja bem-vinda, oferecendo condições fixas e segurança jurídica ao mercado de incorporações, ela carrega o potencial de promover iniquidades na distribuição dos ônus e riscos contratuais entre as partes. De fato, nas hipóteses em que a cláusula penal estipulada pelo instrumento negocial para a mora ou inadimplemento do adquirente for mais rigorosa do que a regra definida na nova legislação, estaremos diante de um injustificado desequilíbrio entre as obrigações do consumidor e da incorporadora, agente econômico que é quem auferir os lucros da atividade e deveria, conseqüentemente, suportar, se não maiores, ao menos os mesmos riscos impostos ao adquirente.

E é importante lembrar que toda a racionalidade de nosso ordenamento de proteção e defesa do consumidor repousa na ideia de que o processo de desenvolvimento dos mercados colocou os fornecedores em posição de primazia econômica e informacional que posiciona os consumidores em manifesta desvantagem nas práticas comerciais. Como o objetivo de superar essa assimetria, as normas consumeristas concebem um aparato de salvaguardas que restabelecem o desejado equilíbrio entre as partes da relação de consumo.

Essa racionalidade revela-se, com evidência, ao longo de várias passagens do nosso Código de Defesa do Consumidor, como são exemplos a tipificação das práticas abusivas (art. 39), que incluem “a exigência de vantagem manifestamente excessiva”, e a proteção contratual (art. 51), que veda o estabelecimento de cláusulas que “estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade”.

Foi justamente ao fundamento do equilíbrio que, recentemente, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu, em quatro processos repetitivos (REsp 1498484, REsp 163428, REsp 1614721 e REsp 163485), que, em caso de atraso na entrega de imóveis, deve-se “inverter, em desfavor da construtora, a cláusula penal estipulada no contrato exclusivamente para o adquirente do imóvel”¹. Entendeu a Corte Superior ser prática abusiva estipular penalidade apenas para o consumidor nos casos de mora ou inadimplemento.

Nesse contexto, com o desígnio de harmonizar a regulação das incorporações imobiliárias com a arquitetura protetiva do consumidor e de positivar essa convergente jurisprudência do STJ, oferecemos o presente projeto de lei. Ele determina que, em caso de atraso na entrega do imóvel, se o contrato cominar ao adquirente em mora multas superiores às devidas legalmente pelas incorporadoras (1% por mês de atraso, conforme o vigente art. 43-A, § 2º, da Lei n.º 4.591, de 1964), essas prevalecerão, cabendo à empresa pagar os mesmos encargos que cobraria do consumidor se ele estivesse em mora ou inadimplente.

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado CARLOS BEZERRA

2019-14429

¹ Valor Econômico, edição de 10.5.2019, Legislação & Tributos (Centro Oeste), p. E1.

