



PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2023
(Do Sr. ANTONIO CARLOS RODRIGUES)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, de forma a modificar a incidência de multa e juros na hipótese de atraso na entrega do imóvel por parte da incorporadora ou construtora.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 43-A de Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte com a seguinte redação:

“Art. 43-A.....
.....

§ 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, terá o comprador direito a receber da incorporadora ou da construtora as seguintes verbas, a serem calculadas sobre o valor contratual do imóvel, devidamente corrigido pelo índice previsto no contrato para correção do débito do comprador ou, no caso de pagamento à vista, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), ou outro que o venha a substituir:

I – dez por cento, a título de multa moratória; e

II – dois por cento a cada mês de atraso, incidente e calculado diariamente até que o imóvel seja entregue, a título de juros moratórios.

.....(NR)





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

JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, sofreu importantes alterações com o advento da Lei nº 13.786, de 2018, que alterou substancialmente muitos de seus dispositivos.

A atual redação, inclusive, modificou bastante os prazos e penalidades para a entrega do imóvel pelas incorporadoras.

Pela nova redação do seu art. 43-A, a entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador,

Além disso, pelo seu § 1º, se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no caput deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A da Lei.

E, finalmente, conforme o § 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 ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, 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.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Antônio Carlos Rodrigues - PL/SP

Apresentação: 21/03/2023 18:53:13.120 - MESA

PL n.1297/2023

E é justamente deste inc. II, que discordamos, entendendo que as multas moratórias são excessivamente brandas para o devedor.

Assim, propomos introduzir uma nova sistemática na hipótese de atraso na entrega do imóvel contratado.

Pela nova redação proposta para o § 2, então, haveria o pagamento de multa moratória de dez por cento, bem como de juros moratórios de dois por cento ao mês de atraso.

A incidência dessas obrigações, além de fazer justiça, contribuirá para coibir os atrasos nas entregas de imóveis contratados.

Obviamente, poderá o comprador optar pela rescisão do contrato, com direito ao recebimento de tudo que pagou, acrescido de correção monetária e juros, ou de discutir o descumprimento contratual na esfera judicial.

Dessa forma, por acreditar que esta proposição poderá ser eficaz, conto com o apoio dos nobres pares para a aprovação da presente proposição legislativa.

Sala das Sessões, em de de 2023.

Deputado ANTONIO CARLOS RODRIGUES

2023-1536

