

PROJETO DE LEI Nº , DE 2023

(Do Sr. PEDRO AIHARA)

Altera a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre o pagamento de taxas condominiais, direitos do adquirente em caso de demora na entrega do imóvel e responsabilidade solidária do construtor e do incorporador pelos vícios no empreendimento.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para dispor sobre o pagamento de taxas condominiais, direitos do adquirente em caso de demora na entrega do imóvel e responsabilidade solidária do construtor e do incorporador pelos vícios no empreendimento.

Art. 2º A Lei n.º 4.591, de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 9º

§ 5º As despesas decorrentes de taxas de condomínio, previstas nas alíneas “c” e “d” do § 3º deste artigo, serão de responsabilidade do incorporador até a efetiva entrega do imóvel ao adquirente ou, em caso de recusa ilegítima por parte deste, até o momento em que o imóvel estiver à disposição do adquirente.” (NR)

“Art. 43-A

§ 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no *caput* deste artigo, o adquirente poderá exigir, alternativamente e à sua escolha:



I – o desfazimento do contrato celebrado mediante distrato, com restituição integral dos valores pagos monetariamente atualizados, não se aplicando, nessa hipótese, as disposições previstas no art. 67-A; ou

II – recebimento de indenização correspondente a:

a) multa 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; ou

b) ao valor 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 na alínea anterior.

.....” (NR)

“Art.47-A O construtor e o incorporador respondem solidariamente pela solidez e segurança do empreendimento, bem como pelos vícios e defeitos de inadequação ocultos, pelo prazo mínimo de dez anos, assegurado ao adquirente, alternativamente e à sua escolha:

I – a reparação do imóvel às expensas do fornecedor;

II – o abatimento proporcional do preço; ou

III – a rescisão do contrato, com restituição integral da quantia paga, monetariamente atualizada.

Parágrafo único. Quando caracterizada relação de consumo, o adquirente poderá optar, em lugar do disposto neste artigo, pela aplicação do regime jurídico da Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990, se este lhe for mais favorável.”

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

JUSTIFICAÇÃO

A disciplina acerca das incorporações reside na Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964 que, ao longo de sua vigência, recebeu uma série



de modificações, sendo a mais relevante promovida pela Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018, conhecida como Lei do Distrato.

Com a finalidade de suprir lacuna normativa acerca das indenizações cabíveis em caso de atraso na entrega do imóvel por parte da incorporadora, essa nova legislação estabeleceu que, ultrapassados 180 dias do prazo previsto para conclusão do empreendimento, caberia 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”.

Apesar de bem-vinda, por incutir maior segurança jurídica ao mercado de incorporações, a solução proposta pela lei pode representar injusta distribuição dos ônus e riscos contratuais entre as partes. Nos casos em que a cláusula penal contratualmente definida para mora ou inadimplemento do adquirente for mais rigorosa do que a referida regra – o que é usual nesse segmento, com multas e juros elevados em caso de inadimplência do comprador – haverá injustificada assimetria entre as obrigações do adquirente e da incorporadora. Sendo o agente econômico que explora a atividade e que auferes os lucros decorrentes, o incorporador deveria, logicamente, suportar, se não maiores, ao menos os mesmos riscos impostos ao comprador.

Esse, aliás, tem sido o entendimento dominante no Superior Tribunal de Justiça (STJ) que decidiu 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, sendo prática abusiva estipular penalidade apenas para o adquirente nos casos de mora ou inadimplemento.

Em vista desse quadro, apresentamos o presente projeto para estabelecer que, havendo atraso na entrega do imóvel, se o contrato estipular 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 condições prevalecerão, cabendo à empresa pagar os mesmos encargos que cobraria do consumidor se ele estivesse em mora ou inadimplente.

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



Além dessa modificação, aproveitamos também para inserir dois aprimoramentos na disciplina da incorporação imobiliária. O primeiro prevê expressamente que as taxas condominiais somente serão devidas pelo adquirente a partir da entrega das chaves. Atualmente, tem constituído prática recorrente inserir nos contratos de incorporação cláusula que atribui ao comprador o impróprio ônus do pagamento dessas taxas a partir do “habite-se”, ainda que o imóvel ainda não esteja em sua posse.

O segundo trata da responsabilidade pelos vícios construtivos. Com o objetivo de afastar as incertezas jurídicas que pairam sobre o tema, propomos explicitar na Lei que o dever de reparo ou indenização é solidário entre construtoras e incorporadoras e que tal obrigação envolve tanto os vícios estruturais de que trata o art. 618 do Código Civil, quanto os demais vícios de qualidade. Estendemos, também, o prazo de garantia legal dos atuais cinco, para dez anos. Por cautela, considerando que o regramento sobre os vícios de inadequação do Código de Defesa do Consumidor pode ser, eventualmente, mais favorável no caso concreto, ressalvamos sua incidência.

Sala das Sessões, em de de 2023.

Deputado PEDRO AIHARA

2023-20716

