



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete Deputado Luiz Gastão (PSD/CE)

COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

PROJETO DE LEI Nº 1.950, DE 2020

Altera a Lei 13.786 de 27 de dezembro de 2018, para inserir o § 3º ao artigo 35-A para dar maior segurança aos adquirentes de unidades autônomas de incorporação imobiliária.

Autor: Deputado ALEXANDRE FROTA
Relator: Deputado LUIS GASTÃO

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei em tela obriga a empresa incorporadora a fornecer mensalmente quadro informativo onde fará constar o andamento da obra ou medição da mesma, objeto do contrato de aquisição de apartamentos ou casas em condomínios.

Além desta Comissão, a proposição foi distribuída às Comissões de Defesa do Consumidor (CDC) e de Constituição e Justiça e de Cidadania, com apreciação conclusiva pelas comissões em regime de tramitação ordinário.

Não foram apresentadas emendas.

É o relatório.



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD255094508300>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Luiz Gastão

* C D 2 5 5 0 9 4 5 0 8 3 0 0 *

II - VOTO DO RELATOR

Um dos principais problemas para consumidores compradores de imóveis na planta é a assimetria de informação em relação à incorporadora sobre como estão indo as obras. O imóvel será entregue na data combinada? Houve atrasos decorrentes de erros de previsão ou ineficiência da construtora ou mesmo má fé na definição da data de entrega?

A questão é que isso gera custos de oportunidade muito concretos para o comprador que vê frustrada a data em que contava poder estar morando na nova residência ou mesmo tendo uma renda ao alugar para terceiros.

O objetivo do projeto em tela é garantir que o comprador possa acompanhar o andamento da obra, promovendo um maior poder de fiscalização dos adquirentes destes produtos imobiliários.

Assim, tais compradores poderão ter informação tempestiva com a qual serão capazes de programar melhor suas vidas.

A Justificação do projeto coloca que este informativo não onerará as empresas incorporadoras em virtude de já existir a medição do andamento da obra para controle.

Nesta casa, foi aprovado em 2015 um projeto de lei mais amplo, o de número 178, de 2011, de autoria do ilustre Deputado Eli Correa Filho que, após aperfeiçoamentos em sua redação na tramitação na Câmara dos Deputados, foi encaminhada ao Senado. O Substitutivo enviado previa o fornecimento deste tipo de informação das incorporadoras ao comprador, dentre outros pontos relevantes para melhorar as condições de exercício do direito pelos compradores de imóveis na planta. Em 2022, sua tramitação foi encerrada no Senado Federal.

Em 2018, foi aprovada a Lei 13.786, de 2018, acrescentando o art. 43-A à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Uma parte das alterações propostas pelo Projeto de Lei nº 178/2011 na forma do Projeto de Lei da Câmara 16/2015 no Senado foi incorporada na legislação.



* C D 2 5 5 0 9 4 5 5 0 8 3 0 0

No entanto, houve duas alterações propostas do Projeto de Lei da Câmara 16/2016 que não foram incluídas justamente se referindo ao acesso às informações sobre a obra por parte do comprador. Eram as seguintes:

- As empresas incorporadoras ficam obrigadas a avisar o adquirente, com 6 (seis) meses de antecedência da data pactuada em contrato para a entrega do imóvel, sobre possíveis atrasos na sua entrega.

- Os adquirentes de imóveis em fase de incorporação, vencido o prazo previsto para entrega da obra, deverão receber do incorporador informações mensais sobre o andamento das obras.

Acreditamos que estes dispositivos seriam importantes, basicamente reduzindo a assimetria de informação do comprador em relação às incorporadoras.

Sendo assim, somos pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 1.950, de 2020, na forma do Substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2024.

Deputado LUIS GASTÃO
Relator

2023-5879



COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 1.950, DE 2020

Altera a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, para inserir os §§ 3º e 4º ao artigo 48-A para dar maior segurança aos adquirentes de unidades autônomas de incorporação imobiliária.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acrescenta dispositivos à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre informações fornecidas pelo incorporador ao comprador de imóveis adquiridos em fase de incorporação.

Art. 2º O art. 43-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes parágrafos:

Art.	43-
------	-----

A.....

.....

§ 4º As empresas incorporadoras ficam obrigadas a avisar o adquirente, com 6 (seis) meses de antecedência da data pactuada em contrato para a entrega do imóvel, sobre possíveis atrasos na sua entrega.

§ 5º Os adquirentes de imóveis em fase de incorporação, na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no caput deste artigo, deverão receber do incorporador informações mensais sobre o andamento das obras.”

Art. 3º As disposições introduzidas por esta Lei somente se aplicarão aos contratos celebrados após 90 (noventa) dias de sua publicação.



Sala da Comissão, em de de 2024.

Deputado LUIS GASTÃO
Relator

2023-5879



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD255094508300>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Luiz Gastão

