



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.950-A, DE 2020

(Do Sr. Alexandre Frota)

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; tendo parecer da Comissão de Indústria, Comércio e Serviços, pela aprovação, com substitutivo (relator: DEP. LUIZ GASTÃO).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS;

DEFESA DO CONSUMIDOR; E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Indústria, Comércio e Serviços:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

“Art. 35-A. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá conter”

§ 3º Fica obrigada a empresa incorporadora a fornecer mensalmente quadro informativo onde fará constar o andamento da obra ou medição da mesma, objeto do contrato que trata o caput deste artigo.

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

JUSTIFICATIVA

Os contratos imobiliários de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão deverão a partir da aprovação deste projeto de lei, com o intuito de dar maior transparência ao andamento da obra, um informativo mensal da evolução da mesma.

O acompanhamento da obra, poderá garantir um poder maior de fiscalização dos adquirentes destes produtos imobiliários, portanto poderão ter um maior entendimento da conclusão da obra e programar melhor suas vidas.

Este informativo em nada onerará as empresas incorporadoras em virtude de já existir a medição do andamento da obra para controle das empresas, portanto nada mais justo que os adquirentes também terem esta informação.

Por todo o exposto, espero contar com o apoio dos nobres deputados para a aprovação deste projeto de lei, com o intuito de fazermos justiça à toda a população brasileira.

Sala das Sessões em, 16 de abril de 2020.

Alexandre Frota
Deputado Federal
PSDB/SP

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 13.786, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2018

Altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 35-A, 43-A e 67-A:

"Art. 35-A. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá conter:

I - o preço total a ser pago pelo imóvel;

II - o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato;

III - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

IV - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;

V - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

VI - as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;

VII - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;

VIII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial;

IX - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador;

X - as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento;

XI - o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;

XII - o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A desta Lei.

§ 1º Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no caput deste artigo, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

§ 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, referidas no inciso VI do caput deste artigo, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor)."

"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.

§ 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 desta Lei.

§ 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.

§ 3º A multa prevista no § 2º deste artigo, referente a mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida no § 1º deste artigo, que trata da inexecução total da obrigação."

"Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

.....

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

TÍTULO II DAS INCORPORAÇÕES

.....

CAPÍTULO II DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR

.....

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea i, do art. 32. [\(Vide Lei nº 4.864, de 29/11/1965 e retificado no DOU de 1/2/1965\)](#)

§ 1º No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2º Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas, por escrito, ao Registro de Imóveis, a não concretização do empreendimento.

§ 3º Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1º, o outorgante do mandato de que trata o § 1º, do art. 31, poderá fazê-lo nos cinco dias subseqüentes ao prazo de carência, e nesse caso ficará solidariamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao incorporador, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no *caput* deste artigo.

§ 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no *caput* deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

§ 6º Ressalvado o disposto no artigo 43, do contrato de construção deverá constar expressamente a menção dos responsáveis pelo pagamento da construção de cada uma das unidades. O incorporador responde, em igualdade de condições, com os demais contratantes, pelo pagamento da construção das unidades que não tenham tido a responsabilidade pela sua construção assumida por terceiros e até que o tenham.

Art. 35-A. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá conter:

I - o preço total a ser pago pelo imóvel;

II - o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato;

III - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

IV - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;

V - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

VI - as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;

VII - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;

VIII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial;

IX - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador;

X - as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento;

XI - o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;

XII - o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A desta Lei.

§ 1º Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no *caput* deste artigo, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

§ 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, referidas no inciso VI do *caput* deste artigo, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor). [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.786, de 27/12/2018\)](#)

Art. 36. No caso de denúncia de incorporação, nos termos do art. 34, se o incorporador, até 30 dias a contar da denúncia, não restituir aos adquirentes as importâncias pagas, estes poderão cobrá-la por via executiva, reajustado o seu valor a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros de 6% ao ano, sobre o total corrigido.

.....



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.



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.



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

Apresentação: 07/04/2025 10:37:07.173 - CICS
PRL 2 CICS => PL 1950/2020

PRL n.2





CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

PROJETO DE LEI Nº 1.950, DE 2020

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Indústria, Comércio e Serviços, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela aprovação, com substitutivo do Projeto de Lei nº 1.950/2020, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Luiz Gastão.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Beto Richa - Presidente, Any Ortiz, Josenildo e Jorge Goetten - Vice-Presidentes, Delegado Ramagem, Gilson Marques, Heitor Schuch, Ivoneide Caetano, Jack Rocha, Josivaldo Jp, Luis Carlos Gomes, Luiz Fernando Vampiro, Rodrigo da Zaeli, Zé Adriano, Alexandre Lindenmeyer, Augusto Coutinho, Daniel Agrobom, Kim Kataguri, Lucas Ramos, Luiz Gastão e Vitor Lippi.

Sala da Comissão, em 8 de abril de 2025.

Deputado BETO RICHA
Presidente





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

COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

PROJETO DE LEI Nº 1.950, DE 2020

COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

SUBSTITUTIVO DA COMISSÃO 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 abril de 2024.

Deputado **LUIS GASTÃO**
Relator

Deputado **BETO RICHA**
Presidente da Comissão



FIM DO DOCUMENTO