



# **SENADO FEDERAL**

## **PROJETO DE LEI DO SENADO**

### **Nº 279, DE 2014**

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

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

**“Art. 63-A.** Na hipótese de atraso na entrega do imóvel, 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 – um por cento a cada mês de atraso, incidente e calculado diariamente até que o imóvel seja entregue, a título de juros moratórios.

*Parágrafo único.* O direito previsto no *caput* deste artigo não exclui o direito de o comprador optar por rescindir o contrato, com imediato recebimento da totalidade dos valores pagos, acrescidos de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) ou por outro que o venha a substituir, e de juros legais.” (NR)

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

## JUSTIFICAÇÃO

Não são raras as hipóteses em que construtoras e incorporadoras não entregam o imóvel contratado ao comprador na data prevista.

Nessa situação, o vendedor deve indenizar o comprador em razão do descumprimento do contrato.

A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que regula as incorporações imobiliárias, contempla a hipótese de mora do comprador, mas não a da mora do vendedor. Entendemos que a situação é injusta.

Assim, estamos propondo introduzir dispositivo para estabelecer o dever da incorporadora ou da construtora indenizar o comprador na hipótese de atraso na entrega do imóvel contratado. Propomos o pagamento de multa moratória de dez por cento, bem como de juros moratórios de um por cento ao mês. Esses percentuais devem incidir sobre o valor total do contrato, devidamente corrigido.

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.

Esperamos, pelas razões expostas, contar com o apoio dos nobres Colegas para a aprovação desta iniciativa.

Sala das Sessões,

Senador **ANTONIO CARLOS RODRIGUES**

**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 IV  
Das Infrações**

**Art. 63.** É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando fôr o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nêle se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

§ 1º Se o débito não fôr liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato previr, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

§ 2º Se o maior lance obtido fôr inferior ao desembolso efetuado pelo inadimplente, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo seguinte será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior àquele total, (VETADO).

§ 3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembléia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

§ 4º Do preço que fôr apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, tôdas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do falso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

§ 5º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do impôsto do sêlo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com podêres necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para êste fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitir o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos podêres ad juditia, a serem substabelecidos a advogado lealmente habilitado;

§ 6º A morte, falência ou concordata do condomínio ou sua dissolução, se se tratar de sociedade, não revogará o mandato de que trata o parágrafo anterior, o qual poderá ser exercido pela Comissão de Representantes até a conclusão dos pagamentos devidos, ainda que a unidade pertença a menor de idade.

§ 7º Os eventuais débitos fiscais ou para com a Previdência Social, não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condômino sómente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social, devendo a Comissão de Representantes, em caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes dando ciência do fato à entidade credora.

§ 8º Independentemente das disposições dêste artigo e seus parágrafos, e como penalidades preliminares, poderá o contrato de construção estabelecer a incidência de multas e juros de mora em caso de atraso no depósito de contribuições sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

§ 9º O contrato poderá dispor que o valor das prestações pagas com atraso, seja corrigível em função da variação do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflete as oscilações do poder aquisitivo da moeda nacional.

§ 10. O membro da Comissão de Representantes que incorrer na falta prevista neste artigo, estará sujeito à perda automática do mandato e deverá ser substituído segundo dispuser o contrato.

.....

À Comissão de Meio Ambiente, Defesa do Consumidor e Fiscalização e Controle, em decisão terminativa)

Publicado no **DSF**, de 9/10/2014