



# SENADO FEDERAL

## PROJETO DE LEI DO SENADO

### Nº 7, DE 2013

Altera o art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para assegurar aos adquirentes ou compromissários compensação por atraso na entrega do imóvel.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Acrescente-se o seguinte inciso III ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, renumerando-se os demais incisos:

“**Art. 43.** .....

.....

III – se o atraso na entrega da obra for superior a cento e oitenta dias, o incorporador deverá pagar aos adquirentes ou compromissários multa de dois por cento sobre o valor já pago e de meio por cento ao mês sobre o mesmo montante, enquanto perdurar o atraso, sem prejuízo da indenização de que trata o inciso II deste artigo, podendo tais valores serem compensados nas prestações devidas;

..... ” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor noventa dias após sua publicação oficial e somente se aplicará aos contratos celebrados a partir do início de sua vigência.

## JUSTIFICAÇÃO

O crescimento econômico e social do País pode ser facilmente constatado avaliando-se os números do setor imobiliário. Depois de longo período sem crescimento significativo, o valor dos imóveis no Brasil tem sido reajustado segundo padrões internacionais, por vezes ultrapassando muitos países com economias bem desenvolvidas.

O lançamento de alguns empreendimentos imobiliários pelas incorporadoras, no entanto, não tem seguido planejamento adequado. Por causa disso, e em virtude do ritmo das construções em ascensão, acrescido de procedimentos burocráticos a cargo de incorporadoras – inclusive os relacionados aos cartórios de imóveis –, além de, não raro, a falta de documentação necessária, como alvarás e licenciamentos indispensáveis à análise e aprovação dos empreendimentos, a entrega do imóvel comercializado tem enfrentado atrasos.

Embora a maioria dos contratos hoje contenha a previsão de tolerância de até 180 dias para a entrega dos imóveis, a imprensa tem noticiado atrasos que desmoralizam o setor, na medida em que ultrapassam qualquer medida que se possa ter como razoável, prejudicando o cidadão comum que muitas vezes investe nesse empreendimento todas as suas economias, resultado de anos de trabalho e esforço.

Com intervenção do Ministério Público e mediante acordos, o comprador tem recebido das empresas multa de 2% sobre o valor pago e de 0,5% ao mês sobre o mesmo montante, enquanto durar o atraso, podendo até mesmo obter o pagamento de aluguel de outro imóvel em substituição àquele que não foi ainda entregue.

Mesmo assim, falta regra precisa em sede de lei que traga maior segurança ao consumidor quanto ao cumprimento dos prazos acordados e, concomitantemente, garanta confiabilidade ao setor da construção e venda imobiliária.

Aproveitamos para melhor racionalizar a matéria, permitindo que o consumidor deduza das parcelas devidas ao incorporador a própria multa de que venha a ser credor, compensando-se débito e crédito.

Quanto à vigência da norma proposta, consideramos que não se trata de uma lei de pequena repercussão, razão pela qual estamos propondo um prazo de noventa dias para a sua entrada em vigor. Por outro lado, a fim de evitar eventuais e infundáveis controvérsias judiciais sobre a sua aplicação, optamos por deixar claro que a

aplicação da nova disciplina legal se dará apenas para os contratos futuros, assinados após a entrada em vigor da lei proposta, respeitando-se, portanto, os contratos já firmados.

Na certeza de que os nobres parlamentares discutirão o assunto e apresentarão suas sugestões para o aprimoramento da legislação de defesa do consumidor e para a atribuição de maior lisura ao setor imobiliário, apresentamos o presente projeto de lei.

Sala das Sessões,

Senador **GIM**

*LEGISLAÇÃO CITADA***LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.**

Vide arts 1331 a 1358  
da Lei nº 10.406, de 10.1.2002  
Mensagem de veto  
Texto compilado

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I - informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se fôr o caso e se a este couber a culpa;

III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V - não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz

notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (VETADO).

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

*(À Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, em decisão terminativa)*

Publicado no **DSF**, em 06/02/2013.