

PARECER Nº , DE 2014

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, em decisão terminativa, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 7, de 2013, de autoria do Senador Gim, que *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.*

RELATOR: Senador **PAULO BAUER**

I – RELATÓRIO

Submete-se, nesta oportunidade, ao exame desta Comissão, em caráter terminativo, o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 7, de autoria do Senador Gim, “que 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”.

Composto de dois artigos, o **art. 1º** do projeto busca alterar a redação do inciso III do art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro 1964, que *dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias* (Lei de Incorporações), para fixar que, quando o incorporador da construção civil vier a contratar a entrega da unidade imobiliária a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, ainda que essa atividade profissional seja realizada por pessoa física, em caso de atraso na entrega da obra superior a cento e oitenta dias, o incorporador deverá pagar aos adquirentes ou compromissários uma 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 do próprio art. 43 da Lei de Incorporações, podendo tais valores ser compensados nas prestações devidas.

O **art. 2º** carrega a cláusula de vigência, para determinar que a lei entrará em vigor noventa dias após a sua publicação oficial e, ao mesmo tempo, determinar que a Lei decorrente da aprovação deste projeto somente se aplicará aos contratos celebrados a partir de sua vigência.

Da justificção que acompanha o projeto, constata-se que o proponente tem por objetivo instituir, em sede de lei, regramento mais detalhado para que se inclua na Lei de Incorporações uma nova previsão legal a fim de fixar em 180 (cento e oitenta) dias o prazo máximo de atraso para a entrega dos imóveis aos consumidores adquirentes.

Isso porque a imprensa tem noticiado problemas na execução de tais contratos que desmoralizam o setor da construção civil, na medida em que os atrasos para a entrega dos imóveis aos compradores ultrapassam qualquer limite do 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.

Não foram oferecidas emendas no prazo regimental.

II – ANÁLISE

O PLS nº 7, de 2013, não apresenta vício de **regimentalidade**. Com efeito, nos termos do art. 101, incisos I e II, *d*, do Regimento Interno desta Casa, cabe a esta Comissão opinar sobre a constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade dos temas que lhe são submetidos, especialmente, no mérito, sobre direito civil.

Quanto aos requisitos formais e materiais de **constitucionalidade**, nada há a opor ao projeto, tendo em vista que compete privativamente à União legislar sobre direito civil, a teor do disposto no art. 22, inciso I, da Constituição Federal, bem como por não ter sido deslustrada cláusula pétrea alguma. Ademais, a matéria se insere no



âmbito das atribuições do Congresso Nacional, em conformidade com o *caput* do art. 48 da Carta Magna, sendo livre a iniciativa parlamentar.

No que concerne ao **mérito**, consideramos louváveis as medidas inovadoras propostas pelo projeto em análise, pois estão muito bem ajustadas ao espírito da Lei de Incorporações, além de demonstrar elevado respeito pelo consumidor brasileiro. Ademais, as medidas sugeridas têm potencial de inibir a perniciosa conduta de alguns incorporadores que, diante da inexistência de sanções eficazes, negligenciam o cumprimento dos contratos, deixando de cumprir os prazos de entrega dos imóveis por eles negociados, violando o que fora ajustado contratualmente.

Também consideramos pertinente possibilitar a compensação da multa devida pelo incorporador inadimplente com as prestações devidas pelo adquirente, de maneira a tornar mais dinâmica a relação entre ambos, evitando que o consumidor sobrecarregue o Poder Judiciário com novas e infundáveis ações de cobrança.

À guisa de fecho, notamos, contudo, que o projeto deve ser aprimorado mediante a ampliação do prazo para a entrada em vigor da nova norma. Como a questão de multas decorrentes do atraso na entrega de imóveis revela larga repercussão econômica, houve por bem sugerir nova redação à cláusula de vigência, de modo a contemplar o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para o início da entrada em vigor da norma, em vez do prazo de 90 (noventa) dias sugerido originalmente. Além disso, consideramos fundamental – como já fora feito pelo proponente e por isso o mantivemos – deixar explicitado no corpo da própria Lei que a nova disciplina proposta somente se aplicará aos novos contratos, a fim de ser respeitado o ato jurídico perfeito e afastar as infundáveis controvérsias que poderiam ser travadas no âmbito do Poder Judiciário somente para dirimir essa questão.

III – VOTO

Diante de todo o exposto, votamos pela **aprovação** do PLS nº 7, de 2013, com a apresentação da seguinte emenda:



EMENDA Nº – CCJ

Dê-se a seguinte redação ao art. 2º do PLS nº 7, de 2013:

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

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator



SF/14697.21061-05