

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , 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