



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Angelo Coronel

PARECER N° , DE 2019

SF/19255.82605-00

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 16, de 2015 (Projeto de Lei nº 178, de 2011, na origem), do Deputado Eli Correa Filho, que *altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para tratar do prazo de entrega de imóveis adquiridos em fase de incorporação e dá outras providências.*

RELATOR: Senador **ANGELO CORONEL**

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 16, de 2015 (Projeto de Lei nº 178, de 2011, na origem), de autoria do Deputado Eli Correa Filho, tem por fim estabelecer prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para entrega de imóveis adquiridos na fase de incorporação.

O art. 1º contém o objeto da lei que é o de estabelecer prazo de entrega de imóveis adquiridos na fase de incorporação, estabelecendo penalidade de multa nos casos de descumprimento das disposições.

O art. 2º acrescenta art. 48-A à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. O *caput* do art. 48-A admite o prazo de tolerância máximo de até 180 (cento e oitenta) dias para a entrega de imóvel adquirido em fase de incorporação, contados da data contratualmente fixada para entrega das chaves. O § 1º prevê que o incorporador deverá informar ao adquirente, por



SENADO FEDERAL

Gabinete do Senador Angelo Coronel

ocasião da assinatura dos contratos de compra e venda, com clareza e transparência, que durante o prazo previsto no *caput*, por sua própria natureza, não incidirá qualquer penalidade moratória ou compensatória. O § 2º estabelece que se o incorporador não cumprir o limite imposto no *caput*, fica obrigado a pagar ao adquirente adimplente a multa penal compensatória no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor até então pago pelo adquirente e a multa penal moratória no valor correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, ou fração, calculado *pro rata dies*. O § 3º prevê que os valores das multas de que trata o § 2º devem ser atualizadas monetariamente pelo mesmo índice previsto no contrato e poderão ser deduzidos das parcelas vincendas após o prazo previsto no *caput* do artigo. O § 4º diz que 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. O § 5º estabelece que os adquirentes de imóveis em fase de incorporação deverão receber do incorporador informações mensais sobre o andamento das obras.

O art. 3º prevê que as disposições da lei que resultar da aprovação do projeto somente se aplicarão aos contratos celebrados após 90 (noventa) dias de sua publicação.

Na justificação, seu autor alega que “os fornecedores de consumo que atuam no ramo de construção e incorporação imobiliária, promovendo a venda de imóveis no mercado, no exercício de tais atividades têm adotado prática comercial revestida de abusividade”.

O projeto foi distribuído à Comissão de Meio Ambiente, Defesa do Consumidor e Fiscalização e Controle (CMA), que formulou parecer pela aprovação da proposição, e a esta Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ).

Não foram apresentadas emendas nesta Comissão.

SF/19255.82605-00



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Angelo Coronel

II – ANÁLISE

O projeto cuida de matéria inserida na competência legislativa privativa da União. Cabe ao Congresso Nacional dispor sobre a matéria, e é legítima a iniciativa parlamentar, nos termos dos arts. 48 e 61 da Lei Maior. Não há vícios de juridicidade.

Quanto à regimentalidade, cabe destacar que seu trâmite observou o disposto no art. 101, II, *d* do Regimento Interno desta Casa, de acordo com o qual compete à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania opinar sobre direito civil.

Acerca da técnica legislativa, o projeto observa as regras previstas na Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, com as alterações promovidas pela Lei Complementar nº 107, de 26 de abril de 2001. Não há inclusão de matéria diversa do tema tratado na proposição, e a sua redação, a nosso ver, apresenta-se adequada.

Entendemos que a matéria está prejudicada por ter perdido a oportunidade de ser aprovada antes da edição da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que *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.*

Referida Lei promoveu alterações na Lei nº 4.591, de 1964, por meio da inclusão do art. 43-A. Dessa forma, no *caput* do dispositivo ficou estabelecido que 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.

SF/19255.82605-00



SENADO FEDERAL

Gabinete do Senador Angelo Coronel

De acordo com o § 1º do art. 43-A, se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido, 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 monetariamente.

SF/19255.82605-00

Conforme o § 2º do art. 43-A, caso a entrega do imóvel estenda-se por prazo superior ao previsto, 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.

O art. 334, incisos I e II, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF) atribui ao Presidente a competência para declarar, de ofício ou mediante consulta de qualquer Senador, a prejudicialidade de matéria dependente de deliberação do Senado, nos casos de perda de oportunidade ou de prejulgamento pelo Plenário em outra deliberação. Podemos verificar, na proposição em exame, as duas hipóteses que ensejam a declaração de prejudicialidade e consequente arquivamento definitivo da matéria.

III – VOTO

Diante do exposto, votamos pelo encaminhamento do Projeto de Lei da Câmara nº 16, de 2015, ao Senhor Presidente do Senado Federal, para que, na forma do art. 334, I e II, do Regimento Interno desta Casa, seja declarado prejudicado.



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Angelo Coronel
Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator

SF/19255.82605-00