



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DA CÂMARA

Nº 16, DE 2015

(Nº 178/2011, na Casa de origem)

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.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei acrescenta dispositivos à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para tratar do prazo de entrega de imóveis adquiridos em fase de incorporação, estabelecendo penalidade de multa para os casos de descumprimento das referidas disposições.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 48-A:

“Art. 48-A. Admite-se um 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.

§ 1º O incorporador deverá informar ao adquirente, por 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.

§ 2º Se o incorporador não cumprir o limite imposto no *caput*, fica obrigado a pagar ao adquirente adimplente uma multa penal compensatória no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor até então pago pelo adquirente e uma multa penal moratória no valor correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, ou fração, calculado *pro rata dies*.

§ 3º Os valores das multas de que trata o § 2º devem ser atualizados monetariamente pelo mesmo índice previsto no contrato e poderão ser deduzidos das parcelas vincendas após o prazo previsto no *caput* deste artigo.

§ 4º 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.

§ 5º Os adquirentes de imóveis em fase de incorporação deverão receber do incorporador informações mensais sobre o andamento das obras."

Art. 3º As disposições introduzidas por esta Lei à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, somente se aplicarão aos contratos celebrados após 90 (noventa) dias de sua publicação.

PROJETO DE LEI ORIGINAL Nº 178, DE 2011

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a fim de disciplinar o prazo de entrega de imóveis ofertados no mercado de consumo;

O Congresso Nacional decreta:

Art . 1º - Acrescenta-se o art. 48 – A à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964:

“Art. 48 – A - É nula de pleno direito a cláusula ou disposição contratual que, por qualquer forma, instituir tolerância para o atraso na entrega do imóvel ou outra forma de mitigação dos efeitos da mora do fornecedor.

§ 1º - A mora na entrega do imóvel sujeitará o fornecedor ao pagamento de multa ao consumidor lesado, no valor correspondente a 2% (dois por cento) do valor do contrato.

§ 2º - A multa será atualizada monetariamente e acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, até a data de sua efetiva satisfação.

§ 3º - O fornecedor só se exonera da multa prevista no §1º se comprovar judicialmente que a mora decorreu de dolo ou culpa exclusiva do consumidor. A aplicação da multa não excluirá o direito do consumidor lesado pleitear reparação por perdas e danos, materiais e morais.

§ 4º - A mora na entrega do imóvel também sujeitará o fornecedor, além de outras sanções administrativas previstas na legislação em vigor, a multa administrativa no valor de 0,5% (meio por cento) do valor total do empreendimento, por mês de atraso.

§ 5º - A multa prevista no §4º, acima descrita, será aplicada, na forma da legislação em vigor, pela Fundação Procon Estadual do local da edificação e será revertida para a Fazenda Estadual devendo os recursos arrecadados serem aplicados em projetos e programas de proteção e defesa do consumidor. “

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Justificação

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.

Esses fornecedores alienam unidades imobiliárias mediante contratos (de venda e de promessa de venda) que pressupõem a entrega de imóvel ao consumidor em momento diverso e posterior à conclusão do negócio. Nesses negócios, o contrato adotado pela empresa, todavia, tem uma peculiaridade: embora preveja obrigações para ambas as partes – comprador e vendedor – fixa prazos e prevê multa moratória para o consumidor, mas não o faz igualmente para o fornecedor.

Nesses contratos, sempre há previsão de *tolerância* de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega dos imóveis. Período durante o qual não há qualquer consequência resultante da entrega além da data “aprazada”.

A disciplina jurídica dos contratos em geral é hoje francamente balizada pelos princípios da boa-fé objetiva (CC, art. 422) e da função social dos contratos (CC, art 421).

No Direito do Consumidor, segundo autorizada lição de Cláudia Lima Marques, o primado da boa-fé é o “princípio máximo orientador do CDC” – MARQUES, Cláudia Lima. Contatos no Código de Defesa do Consumidor – O Novo Regime das Relações Contratuais, 5º Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006;p 799.

Com efeito, dispõe o Código de Defesa do Consumidor que:

“Art 4º - A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios:

(.....)

III – harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores.”

A boa-fé objetiva, que deve lastrear assim a celebração como a execução dos contratos em geral, é tratada pelo legislador como *status* de verdadeiro princípio no campo do Direito do Consumidor.

As normas positivas que definem a abusividade, assim de práticas comerciais como de cláusulas contratuais, representam detalhamento aplicado dos princípios fundamentais que regem todo o microsistema do Direito do Consumidor.

Como uma das garantias de equilíbrio das relações contratuais, indispensável ao desenvolvimento da relação jurídica sob o primado da boa-fé, o CDC proíbe o fornecedor de omitir a fixação de vencimento para sua obrigação.

“Art. 39 – É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

(...)

XII – deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério.” (CDC)

Assim, a previsão contratual que estipula a *tolerância* para o atraso na entrega constitui, pois, cláusula manifestamente abusiva, nula *pleno jure*:

“Art. 51 – São Nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

I – impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. (....)

IV – estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

XV – estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;

.....

§1º - Presumi-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

I – ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II – restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou o equilíbrio contratual;

III – se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes ou outras circunstâncias peculiares ao caso.” (CDC)

Comum se ouvir que o prazo de *tolerância* se deve à imprevisibilidade de ocorrências que podem comprometer o andamento das obras, como por exemplo intempéries, greves, escassez de insumos, etc. Mas tudo isso faz parte do risco do empreendimento das construtoras e incorporadoras e já por elas considerado na fixação do prazo de entrega. Daí porque tais intercorrências não aproveitam a autorizá-las a descumprir o prazo anunciado, muito menos ter tolerância.

De mais a mais, também, o consumidor está sujeito a uma indeterminável série de imprevistos que podem comprometer a pontualidade com, desemprego inesperado, doença grave na família, morte de cônjuge, roubo de seu salário etc. Nem por isso o contrato de adesão deixa margem para que o consumidor possa impunemente atrasar a prestação do imóvel.

O Direito Positivo não compadece e não deve compadecer com esta sorte de previsão contratual que estipula *tolerância* para a mora do fornecedor.

Sala das Sessões, em 8 de fevereiro de 2011

Deputado Eli Corrêa Filho

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA SECRETARIA-GERAL DA MESA

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

.....

Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

§ 1º O Projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato;

§ 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Art. 49. Os contratantes da construção, inclusive no caso do art. 43, para tratar de seus interesses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembléia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos eles salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

§ 1º As assembléias serão convocadas, pelo menos, por 1/3 (um terço) dos votos dos contratantes pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

§ 2º A convocação da assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação, e mais 3 dias para a segunda, podendo ambas as convocações ser feitas no mesmo aviso.

§ 3º A assembléia instalar-se-á, no mínimo, com metade dos contratantes, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso do incorporador ou do construtor, quando convocantes, e pelo menos, com metade dos contratantes que a tenham convocado, se fôr o caso.

§ 4º Na assembléia, os votos dos contratantes serão proporcionais às respectivas frações ideais de terreno

.....

(À Comissão de Meio Ambiente, Defesa do Consumidor e Fiscalização e Controle)

Publicado no DSF, de 26/3/2015