PROJETO DE LEI Nº 127/13

Dispõe sobre critérios adicionais para a concessão de Alvará de Construção e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

DECRETA:

Art. 1° - A concessão do Alvará de Construção para novas obras, além do atendimento das demais exigências constantes da legislação municipal, ficará condicionada à obtenção, por parte do empreendedor interessado, do Certificado de Baixa de Construção e Habite-se para obras anteriormente licenciadas em nome desse empreendedor, cujo prazo de entrega contratual ainda não tenha sido cumprido.

Parágrafo único - Para fins desta Lei entende-se como empreendedor a empresa construtora, o grupo ou o consórcio empresarial responsável pelo empreendimento, bem como os proprietários e sócios dessas empresas.

Art. 2° - Para fins desta Lei será caracterizado como descumprimento do prazo de entrega contratual o atraso superior a 30 (trinta) dias a partir da data estabelecida na obrigação assumida em contrato entre empreendedor e o adquirente.

§ 1° - No caso de edificações com unidades em condomínio, será caracterizado o descumprimento no prazo de entrega contratual quando houver descumprimento do prazo de entrega estabelecido em contrato no equivalente a pelo menos 20% da área total do empreendimento, incluindo as áreas de uso comum.

§ 2° - No caso de contrato que preveja prazo de tolerância, este será considerado pelo Executivo até o limite de 90 (noventa) dias.

§ 3° - Para efeito de contagem do prazo limite para análise da concessão do alvará de nova edificação, será analisado no contrato de promessa de compra e venda do empreendimento já lançado ou em construção pelo solicitante, que o atraso não poderá superar, em qualquer circunstância, o limite de 120 (cento e vinte) dias a contar do prazo de entrega, incluindo-se nessa contagem o período contratual previsto para tolerância.

§ 4° - Não será caracterizado o descumprimento no prazo de entrega contratual nos casos em que o empreendedor comprove a necessidade de

extensão do prazo de entrega do empreendimento em decorrência de caso fortuito, força maior, bem como situação legal ou imprevisível que tenha prejudicado o andamento previsto para as obras.

§ 5° - Na situação prevista no inciso I do § 4° deste artigo, o empreendedor deverá comprovar nexo causal que justifique o prazo de atraso na entrega do empreendimento.

Art. 3° - Juntamente com a apresentação do pedido de concessão do Alvará de
Construção, o empreendedor interessado deverá protocolar junto ao Executivo:

I - Certidão Negativa de Violação de Direitos do Consumidor, obtida junto à Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa do Consumidor – PROCON –, que demonstre a inexistência de reclamações fundadas e relevantes a respeito do descumprimento de prazo de entrega contratual nos outros empreendimentos sob responsabilidade do mesmo empreendedor;

II - contrato social e alterações contratuais que tratem da composição societária
da empresa empreendedora dos últimos 5 (cinco) anos;

III - comprovante de protocolo junto ao PROCON dos documentos de que trata o inciso II do *caput* deste artigo.

Art. 4° - Mediante análise do caso concreto, havendo justificativa fundamentada pelo atraso e estando a construtora em dia com o pagamento de multa de 1% do valor atualizado da unidade aos adquirentes, poderá vir a ser concedida certidão do PROCON municipal de maneira a viabilizar que o órgão competente do município forneça o Alvará de Construção.

Art. 5° - Não se aplicará o disposto nesta Lei ao empreendedor responsável por obra com atraso em relação ao prazo de entrega contratual nos casos em que o empreendedor efetue depósito de caução, em dinheiro, do valor correspondente à parte do empreendimento que seja considerada inconclusa, acrescido de 10% (dez por cento).

§ 1° - O valor correspondente à parte do empreendimento considerada inconclusa será calculado com base no valor do Custo Unitário Básico por metro quadrado – CUB/m², segundo a categoria e o padrão de acabamento do empreendimento, multiplicado pela área da construção conforme

critérios da Norma Brasileira – NBR 12.721/06 – da Associação Brasileira de Normas – ABNT.

§ 2° - A quantia a que se refere o *caput* desde artigo representa a garantia de que a obra será concluída, e ficará depositada em conta bancária cujo acesso por parte do empreendedor será bloqueado até que todas as unidades do respectivo empreendimento sejam entregues.

§ 3° - Para fins do depósito a que se refere o *caput* deste artigo, poderá ser aceita caução bancária prestada por entidade financeira de porte nacional, desde que ampla, irrevogável e irrestrita, de maneira a representar garantia aos adquirentes a qualquer momento, sem quaisquer restrições ou limite de tempo.

4° - Fica vedada a apresentação de qualquer outra garantia que não em moeda corrente.

Art. 6° - O descumprimento do previsto nesta Lei sujeita os infratores, conforme cada caso, às seguintes penalidades:

I - no caso em que se comprove que a obra esteja sendo realizada por empreendedor que esteja descumprindo prazo de entrega contratual de outra obra, haverá embargo da obra e aplicação de multa com valor equivalente a até 30% (trinta por cento) do valor de cada contrato de promessa de compra e venda do empreendimento, podendo ser graduada conforme o volume de unidades negociadas;

II - na situação prevista no inciso I do *caput* deste artigo, caso se comprove que o empreendedor ao qual se concedeu o Alvará de Construção não é de fato o empreendedor que realiza a obra, haverá aplicação de multa com valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do valor do empreendimento ao empreendedor solicitante do Alvará e também ao empreendedor executor da obra;

III - no caso em que se comprove que o Alvará de Construção tenha sido obtido por terceiro, como forma de viabilizar o lançamento de empreendimento ainda a ser construído por empreendedor que esteja descumprindo prazo de entrega contratual de outra obra, haverá cassação imediata do Alvará de Construção concedido;

IV - no caso de promoção de publicidade e lançamento de novo empreendimento sem a obtenção do Alvará de Construção, haverá aplicação de multa ao empreendedor com valor equivalente a até 30%

(trinta por cento) do valor de cada contrato de promessa de compra e venda do empreendimento.

Parágrafo único. O Executivo, por meio de regulamento, poderá determinar penalidades adicionais para infrações não previstas expressamente nesta Lei.

Art. 7° - O empreendedor fornecerá ao Poder Público as informações e os documentos necessários à apuração da atitude legal, de maneira a possibilitar a apuração das transações relacionadas com o empreendimento.

Parágrafo único - O não-fornecimento, ou o fornecimento incompleto, das informações e dos documentos de que trata o *caput* deste artigo, enseja a aplicação de multa com valor equivalente a até 30% (vinte por cento) do valor do empreendimento.

Art. 8° - O Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 60 (sessenta) dias a partir da data de sua publicação.

Art. 9° - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 06 de março de 2013.
HENRIQUE CARBALLAL

JUSTIFICATIVA

Atrasos na entrega de casas e apartamentos comprados na planta estão se tornando cada vez mais comuns. “Isso pode ser apontado como resposta direta ao crescimento exponencial da demanda imobiliária somada à desorganização de muitas construtoras, que alegam falta mão-de-obra e de material de construção ou ainda colocam a culpa na demora do poder público para obtenção do ‘habite-se’".

O certo é que muitas empresas não conseguem concluir a obra no prazo previsto, e o resultado disso são transtornos variados, frustração e prejuízos para os consumidores, que muitas vezes, estão conquistando o sonho da casa própria, e que, como vem ocorrendo sistematicamente, se vêem obrigados a terem seu sonho postergado, tendo que arcar com inúmeros prejuízos, como pagar aluguel, até que seu imóvel seja de fato entregue.

Ademais, as construtoras são, como não deveria deixar de ser, responsáveis diretas pelo risco de seus negócios, e os adquirentes de imóveis não podem

ser penalizados pelos atrasos sem uma justificativa e comprovação no mínimo razoável.

Por isso, é essencial que, sobre estas empresas que descumprem a promessa de conclusão da obra, sejam aplicadas sanções legais, que as impossibilitem de continuar a descumprir os contratos firmados com os seus consumidores.

O Município de Salvador vem enfrentando inúmeras situações de descumprimento de contratos de conclusão de obras, sendo obrigação desta Casa legislativa proteger os nossos munícipes, evitando que estes se afileirem no Poder Judiciário para buscar a devida reparação.

Oportunamente, chama atenção para o fato de que projeto semelhante a este já foi aprovado em outras capitais brasileiras, como Belo Horizonte, fazendo-se, pois, necessário que Salvador se alinhe à tendência de maior rigor nas relações com as construtoras/incorporadoras, que, em regra, não cumprem os prazos contratuais, resultando em flagrante prejuízo e desrespeito para com os destinatários do serviço.

Por essas razões solicito apoio aos demais Edis pela aprovação deste Projeto de Lei.

Sala das Sessões, 06 de março de 2013.
HENRIQUE CARBALLAL