

**PROJETO DE LEI Nº       , DE 2008**

**(Do Sr. ANTÔNIO BULHÕES)**

*Acrescenta parágrafo ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”.*

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei acrescenta parágrafo ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”, para impor penalidade ao incorporador que não concluir a edificação ou retardar injustificadamente a conclusão das obras.

Art. 2º. Acrescente-se o seguinte parágrafo único ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964:

“Art. 43. ....

.....

Parágrafo único. Sem prejuízo do que dispõe o inciso II do *caput*, imputar-se-á ao incorporador, a título de indenização, o pagamento mensal, aos adquirentes ou compromissários, de valor correspondente ao aluguel de imóvel equivalente à unidade pactuada, a cada mês de atraso na entrega da unidade.” (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

O projeto de lei que estamos apresentando pretende acrescentar parágrafo ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o qual estabelece obrigações e normas ao incorporador imobiliário, pessoa física ou jurídica, que contrata a entrega da unidade a prazo e preço certos, determinados ou determináveis - com o objetivo de estabelecer o valor da locação de um imóvel equivalente à unidade pactuada como direito indenizatório mínimo para o adquirente de imóvel cuja entrega não tenha sido feita no prazo acordado.

Há que se lembrar que o atraso na entrega de um imóvel em construção significa prejuízo certo para o comprador. Se reside em habitação locada, ele terá de continuar pagando aluguel enquanto não puder mudar-se para a casa própria. Se o comprador já for proprietário terá de arcar com os prejuízos decorrentes dos aluguéis que não receberá, seja do imóvel novo ou do que reside. O mesmo raciocínio aplica-se para imóveis não-residenciais.

Além do mais, se o comprador é obrigado a honrar todos os seus compromissos, da mesma forma ele não pode ser prejudicado por atraso injustificado por parte do incorporador ou da construtora. Nesses casos, a eventual dificuldade do incorporador ou da construtora não se deve àqueles adquirentes ou compromissários que pagaram, muitas vezes com dificuldade, seus compromissos em dia, ressalte-se, sempre acrescidos de reajustes calculados com base no índice de custos da construção civil.

Por outro lado, a maioria das empresas incorporadoras e construtoras já fazem seguro, protegendo-se não só contra o atraso na entrega da unidade, mas, também, para uma eventual quebra ou concordata.

Com o intuito de aprimorar a relação entre promitentes compradores e as incorporadoras e construtoras, esperamos contar com o apoio dos nobres Pares para a aprovação deste projeto.

Sala das Sessões, em            de            de 2008.

Deputado ANTÔNIO BULHÕES