

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PROJETO DE LEI Nº 3.019, DE 2008

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

**Autor:** Deputado ANTÔNIO BULHÕES

**Relator:** Deputado CARLOS BRANDÃO

#### I - RELATÓRIO

A proposição em epígrafe pretende acrescentar um parágrafo único ao art. 43 da Lei nº 4.591, 16 dezembro de 1964, para determinar que, sem prejuízo de outras penalidades previstas, o incorporador deverá pagar ao adquirentes de imóvel ou compromissários, a título de indenização, valor correspondente ao aluguel equivalente à unidade pactuada, para cada mês de atraso na entrega da unidade. Segundo o Autor, a finalidade da proposta é proteger o direito dos adquirentes ou compromissários a uma indenização, na hipótese de atraso na entrega do imóvel, definindo, ao mesmo tempo, um valor-base para essa indenização.

Além deste Órgão Técnico, a proposta deve ser apreciada também, em regime conclusivo, pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas nesta Comissão de Desenvolvimento Urbano.

É o nosso relatório.

## II – VOTO DO RELATOR

A compra de um imóvel, seja residencial, seja comercial, tem um significado muito importante para a maioria das pessoas. No caso do imóvel residencial, a aquisição pode representar a liberdade em relação ao aluguel. Pode representar, também, uma melhoria na qualidade de vida, quando se pretende mudar para um local maior ou mais bem localizado. Sendo o imóvel comercial, a aquisição pode significar um investimento para o estabelecimento de um negócio próprio.

Assim, quando essa aquisição refere-se a um imóvel ainda em construção e o incorporador deixa de cumprir o prazo pactuado para a entrega da obra, a frustração do adquirente é grande. Mais do que mera frustração, o adquirente amarga sérios prejuízos. O Autor da proposta resume apropriadamente a situação, quando afirma em sua justificação:

*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.*

Na maioria das vezes, o adquirente do imóvel limita-se a assumir o prejuízo, pois ir à justiça em busca de indenização pode implicar uma longa “*via crucis*”, visto que não há um direito objetivo assegurado. É nesse ponto que entra a presente proposição, cuja finalidade é positivar a obrigação de indenização por parte do incorporador, em caso de atraso na entrega da obra. Ao mesmo tempo, fixa o valor mínimo dessa indenização, que corresponde ao aluguel de um imóvel equivalente à unidade imobiliária pactuada. Trata-se, portanto, de medida relevante e oportuna, pois que oferece maior garantia ao adquirente de imóvel em construção.

Não obstante, cremos que o texto admite um pequeno aperfeiçoamento. Da maneira como se encontra redigido, mesmo os atrasos ocorridos por motivos alheios à vontade do incorporador seriam passíveis de sanção, o que não se justifica. Assim, estamos propondo uma ligeira alteração da redação proposta para o parágrafo único do art. 43 da Lei nº 4.591/64, de

forma a isentar de punição os atrasos motivados por caso fortuito ou força maior, expressões que já se encontram devidamente consolidadas na doutrina e na jurisprudência.

Diante do exposto, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.019, de 2008, com a emenda anexa.

Sala da Comissão, em                    de                    de 2008.

Deputado CARLOS BRANDÃO  
Relator

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PROJETO DE LEI Nº 3.019, DE 2008

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

### EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao parágrafo único do art. 43 da Lei nº 4.591, de 1964, acrescido pela proposição em epígrafe, a seguinte redação:

“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, exceto nos atrasos motivados por caso fortuito ou força maior.” (NR)

Sala da Comissão, em                    de                    de 2008.

Deputado CARLOS BRANDÃO  
Relator