

# COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

## PROJETO DE LEI N.º 3.019, de 2008

Acrescenta parágrafo ao art. 43 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”.

**Autor:** Deputado Antonio Bulhões

**Relator:** Deputado Vital do Rêgo Filho

### I - RELATÓRIO

O presente projeto de lei, de autoria do Deputado Antonio Bulhões, adiciona um parágrafo único ao art. 43 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”, para determinar que, sem prejuízo da responsabilização civil prevista no inciso II do mesmo artigo (dever de indenizar pelos prejuízos causados pela não conclusão ou atraso), o incorporador deverá pagar ao adquirente ou compromissário indenização “correspondente ao aluguel de imóvel equivalente à unidade pactuada, a cada mês de atraso na entrega da unidade”.

Segundo a Justificação do Projeto, a proposição objetiva estabelecer, sem excluir o direito à recomposição plena dos prejuízos, um patamar mínimo de indenização para os adquirentes de imóveis que tenham seus interesses patrimoniais lesados em razão de demora na conclusão do empreendimento.

A matéria foi apreciada pela Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), que a aprovou com uma emenda, destinada a excluir, das hipóteses de indenização, os atrasos motivados por caso fortuito ou força maior.

Nesta Comissão de Defesa do Consumidor fomos incumbidos de relatar o vertente projeto, ao qual, no prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

## **II - VOTO DO RELATOR**

O PL n.º 3.019, de 2008, apresenta aspectos irrecusavelmente expressivos para as relações de consumo, campo temático desta Comissão.

A aquisição de imóveis cerca-se de importância singular no campo das relações jurídicas, notadamente em função da elevada significação social da habitação própria e pelo destacado papel que o segmento imobiliário ocupa como opção de investimento e como fonte de geração de renda e emprego.

Nesse setor, a incorporação, ao passo em que constitui eficiente mecanismo de viabilização econômica de empreendimentos imobiliários, reveste-se de riscos consideráveis porquanto representa a alienação de um bem ainda a ser construído. Por sua importância, e por seus riscos, encontramos normas de regência da atividade em variados subsistemas jurídicos, oriundos do Código Civil, do Código do Consumidor e das leis específicas, dentre as quais sobressai a Lei n.º 4.591, de 1964.

Em todos esses subsistemas, podem-se deduzir normas que asseguram ao adquirente reparação por eventuais danos patrimoniais causados pelo incorporador, seja pela não conclusão da obra, seja pelo atraso na entrega. Em que pese a profusão de normas protetivas, a insuficiência do aparato administrativo de defesa do consumidor (procons), a dificuldade de acesso ao judiciário e a morosidade judicial dificultam, na prática, a concretização do direito a indenização.

A proposição em tela, malgrado não tenha – como em geral nenhuma norma terá – o condão de solucionar definitivamente esses entraves institucionais, detém o mérito de desburocratizar a reparação do comprador de imóveis, criando uma justa indenização automática, com patamar mínimo preestabelecido. Trata-se de um salutar instrumento de compensação por atrasos que, certamente, incutirá nas incorporadoras e construtoras maior responsabilidade no cumprimento dos cronogramas pactuados.

Nesse passo, sob a ótica do consumidor, a inovação sugerida no Projeto apresenta-se em estreita consonância com o direito essencial de efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais previsto no art. 6º, VI, do CDC. Posicionamo-nos, em conseqüência, favoravelmente ao seu teor.

No que toca à emenda aprovada na pela Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), vislumbramos algumas considerações a serem tecidas. Observe-se que a Lei n.º 4.591, de 1964, aplica-se a todas as incorporações, tanto as regidas pelo direito civil (quando o adquirente for uma pessoa jurídica, por exemplo) quanto aquelas regidas pelo Código de Defesa do Consumidor.

Quanto ao direito civil, mostra-se irrepreensível o argumento expendido pelo relator na CDU de que o caso fortuito e a força maior eximem o dever de indenizar. De fato, o Código Civil contém tal previsão. Entretanto, no sistema de responsabilidade do Código de Defesa do Consumidor (arts. 12 a 25), não há menção expressa a esses eventos como excludentes da responsabilidade objetiva ali prevista. Em vista disso, subsiste a teoria de que, como tais excludentes representam constrição a um direito fundamental do consumidor, se não houve referência a elas no texto, não cabe ao intérprete presumi-las.

Para evitar que o texto da emenda, ao ser convertido em lei, possa – na qualidade de norma específica da incorporação posterior ao CDC – ser entendida como dispositivo consagrador dessas excludentes também nas incorporações em que há relação de consumo, optamos por não a acolher em nosso parecer. Assim, a questão do caso fortuito e da força maior como excludentes de responsabilidade permanecerão obedecendo as atuais

regras de direito civil ou de direito do consumidor conforme a incorporação se dê no âmbito de uma ou de outra.

Em vista do exposto, votamos pela aprovação do Projeto de Lei n.º 3.019, de 2008.

Sala da Comissão, em                      de                      de 2008.

Deputado VITAL DO RÊGO FILHO  
Relator