

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

COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO

Na reunião da Comissão de Defesa do Consumidor de 25 de março do corrente apresentamos a este egrégio colegiado o parecer ao Projeto de Lei n.º 3.019, de 2008, que adiciona um parágrafo único ao art. 43 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para determinar que, sem prejuízo da responsabilização civil prevista no inciso II do mesmo artigo, 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”.

Posicionamo-nos pela aprovação da Proposição, por considerarmos que, ao criar uma justa indenização automática, ela contribuiria para desburocratizar a reparação do comprador de imóveis e para incutir nas incorporadoras e construtoras maior responsabilidade no cumprimento de seus cronogramas.

Sem embargo, durante a discussão preliminar da matéria na mencionada reunião da CDC de 25 de março, os ilustres deputados Celso Russomano e Carlos Sampaio apresentaram valiosas contribuições para o

aperfeiçoamento do Projeto. Em síntese, os nobres parlamentares sugeriram que fossem incluídas disposições que i) estabelecessem a média de mercado da localidade em que se situa o bem como parâmetro para a indenização; ii) impedissem excessos no atraso das obras e iii) permitissem a transferência do empreendimento a outra incorporadora em caso de inadimplência no pagamento da indenização.

Reconhecendo o mérito e a oportunidade dessas sugestões, decidimos acatá-las por meio do substitutivo que ora apresentamos. Esclareço que, como a vigente redação do inciso VI do art. 43 da Lei n.º 4.591, de 1964, já prevê a possibilidade de destituição da incorporadora e prosseguimento da obra com outra empresa em caso de atraso excessivo, optou-se, para garantir a eficácia normativa desse dispositivo, por preceituar que esse excesso estará configurado após 120 dias (§ 4º) e, ainda, que essa mesma medida poderá ser adotada se houver inadimplência do incorporador no pagamento da indenização prevista no PL (§ 3º).

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

Sala da Comissão, em de agosto de 2009.

Deputado VITAL DO RÊGO FILHO
Relator

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI N.º 3.019, de 2008

Acrescenta parágrafos 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”.

Art. 1º Acrescente-se ao art. 43 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, os seguintes parágrafos:

“Art. 43

.....
.....

§ 1º Sem prejuízo do que dispõe o inciso II deste artigo, imputar-se-á ao incorporador, a título de indenização, o pagamento mensal aos adquirentes ou compromissários de valor correspondente ao aluguel médio de imóvel equivalente à unidade pactuada, a cada 30 dias de atraso na conclusão da obra.

§ 2º Para os fins do cálculo do valor previsto no § 1º deste artigo, considera-se imóvel equivalente aquele situado no mesmo bairro ou microregião da unidade pactuada, com características semelhantes de dimensão comum e privativa, de edificação e de acabamento.

§ 3º Em caso de inadimplência do incorporador no pagamento mensal da indenização a que se refere o § 1º deste artigo, os adquirentes ou compromissários poderão fazer uso imediato das prerrogativas previstas no inciso VI deste artigo.

§ 4º Para os fins do disposto no inciso VI deste artigo, considera-se retardo excessivo no andamento do empreendimento o atraso superior a 120 dias na conclusão da obra.” (NR)

Sala da Comissão, em de agosto de 2009.

Deputado VITAL DO RÊGO FILHO

Relator