

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS

PROJETO DE LEI Nº 6.628, DE 2002

Acrescenta parágrafo único ao art. 43 da Lei n.º 4.591, de 16 de novembro de 1964.

Autor: Deputada Nair Xavier Lobo

Relator: *DEPUTADO ALMEIDA DE JESUS*

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em comento pretende acrescentar ao art. 43 da Lei nº 4.591/64 - o qual estabelece obrigações e normas ao incorporador imobiliário, pessoa física ou jurídica, que contrata a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis - um parágrafo único cujo objetivo é estabelecer o valor da locação de um imóvel semelhante como direito indenizatório mínimo para o adquirente de imóvel cuja entrega não tenha sido feita no prazo acordado.

No exame pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, a proposição foi rejeitada, nos termos do parecer do Relator.

Nesta segunda Comissão a proposição não recebeu emendas.

II - VOTO DO RELATOR

Entendemos que é medida oportuna e benéfica para o aprimoramento das relações de consumo estabelecer o pagamento do valor

correspondente ao da locação de imóvel semelhante ao que não foi entregue no prazo ou época estipulada no contrato pelo incorporador como indenização mínima e obrigatória, a ele imposta pela lei, a ser paga ao adquirente durante o período do atraso.

Com efeito, o atraso na entrega de um imóvel em construção significa prejuízo certo para o comprador. Se reside em habitação locada, ele terá que continuar a pagar aluguel enquanto não puder mudar-se casa própria, ou não poderá esta, se a decisão for permanecer na residência locada. Para o comprador que já é proprietário, o prejuízo será os alugueres que não receberá, seja do imóvel novo ou do que reside. O mesmo raciocínio aplica-se para imóveis não residenciais.

Com o pretendido acréscimo no art. 43 da Lei nº 4.591/64, o comprador de imóvel cujo prazo de entrega não tenha sido cumprido pelo incorporador não necessita pleitear tal indenização perante a justiça, por meio de ação judicial. Somente para reaver outros prejuízos que lhe forem causados pela não conclusão da obra avaliar é que buscaria a tutela do Estado.

Entretanto, não julgamos conveniente estabelecer direito do adquirente ou compromissário em artigo que impõe obrigações ao incorporador. Assim, procedemos algumas alterações no projeto de lei em questão, as quais não alteram o efeito pretendido pela Autora.

Em face do exposto, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 6.628/2002, na forma do substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em de de 2001.

Deputado Almeida de Jesus
Relator

**COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E
MINORIAS**

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 6.628, DE 2002

Dá nova redação ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para instituir obrigação ao incorporador de edificações compostas por unidades autônomas.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O Art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 43.

I -

II - pagamento aos adquirentes ou compromissários, a título de indenização, de valor correspondente ao aluguel de imóvel equivalente, durante o período decorrido entre o descumprimento do prazo ou data de entrega da unidade até a efetiva posse;

III - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, de outros prejuízos, além do referido no inciso anterior, que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de

se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

.....”(NR)

Sala da Comissão, em de de 2001.

Deputado Almeida de Jesus
Relator