

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 3.909, DE 1997

Dispõe sobre a obrigatoriedade de indenização por atraso na entrega de imóvel em construção.

Autor: Deputado Inácio Arruda

Relator: Deputado Alceu Collares

I - RELATÓRIO

Vem, a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, a proposição em epígrafe, de autoria do Deputado Inácio Arruda, com o objetivo de estabelecer uma indenização a ser paga pelo construtor ou incorporador, que atrasa na entrega do imóvel.

Justifica o autor:

Nosso projeto, sem querer ser redundante, objetiva destacar, para fins de indenização específica por atraso na entrega, um produto de extrema importância para o cidadão: o imóvel, seja para a moradia, quando é adquirido para fins residenciais, ou trabalho, quando para fins comerciais.

A importância e atualidade da proposta é refletida pela recente derrocada da Encol, a maior construtora do país, que deixou milhares de pessoas à espera de imóveis já pagos total ou parcialmente. Todos nós acompanhamos pelos noticiários os casos dramáticos de muitas famílias que ficaram na “rua” e sem o dinheiro economizado para a compra de seu imóvel.

A matéria tramita conclusivamente, tendo sido distribuída, além desta Comissão, às Comissões de Desenvolvimento

Urbano e Interior, onde logrou aprovação, e Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, onde foi aprovada com quatro emendas, sendo três delas aperfeiçoadas por subemendas. Registre-se o fato de que as emendas e subemendas adotadas pela Comissão deveriam ter sido numeradas e ordenadas, de forma a facilitar, no âmbito do processo legislativo, as referências às mesmas para efeitos de aprovação ou rejeição.

Nesta Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, aberto o prazo para o oferecimento de emendas, nos termos do art. 119 do Regimento Interno, nenhuma foi apresentada.

Compete-nos, nos termos do art. 32, III, “a” e “e” do mesmo estatuto, apreciar a matéria no que diz respeito à sua constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Nada temos a objetar no que diz respeito à constitucionalidade e juridicidade da proposta e das emendas aprovadas, inclusive com subemendas pela Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, eis que em conformidade com os preceitos consagrados na Carta Magna e ainda consoante com os princípios consagrados em nosso ordenamento jurídico, com exceção da emenda nº 02 e da correlativa subemenda nº 02 na versão do Relator, por tratarem de matéria já assente no direito: fatos imprevistos, motivos alheios, o caso fortuito ou a força maior, uma vez caracterizados, e assim reconhecidos, afastam a rigidez contratual originalmente avençada.

A emenda nº 5, rejeitada pela mencionada Comissão também não viola a Constituição e quanto à juridicidade não conflita com princípios de direito, embora deva ser afastada no mérito.

Todavia, a melhor técnica legislativa recomenda, adotando-se os preceitos da Lei Complementar nº 95/98, que as modificações no ordenamento jurídico se façam, quando necessárias, em

normas vigentes correlatas de forma a facilitar o seu conhecimento e aplicação.

Portanto, cremos ser preferível que as modificações pretendidas se façam no corpo da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, especificamente no seu art. 43, que trata da entrega da obra em prazo avençado, estabelecendo, ainda, no inciso II, a responsabilidade pelo atraso e a ação regressiva contra o construtor, quando for o caso.

A Subemenda nº 3 do Deputado PEDRO PEDROSSIAN estabelece a solidariedade entre o incorporador e o construtor que entra em contradição com o inciso II do art. 43 dessa lei que dispõe sobre a obrigatoriedade de indenizar do incorporador, cabendo ação regressiva contra o construtor. Desta forma a submenda deve ser acolhida somente na parte que estipula a forma da indenização.

Deste modo, aproveitando a oportunidade e uniformizando a disciplina da matéria, propomos a modificação do caput do referido artigo, que hoje estabelece uma faculdade em adotar-se um prazo para a entrega (“Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo.....”), para estabelecer a obrigatória fixação de prazo, além de propor, com parágrafos, as sugestões veiculadas pelo projeto e pelas emendas ao mesmo oferecidas.

Essa obrigatoriedade de fixação de prazo para o término ou entrega da obra possui uma função social amparada pelo art. 421 do Novo Código Civil que estabelece a função social do contrato.

A técnica legislativa precisa ser corrigida, suprimindo-se do Projeto de Lei nº 3.909, de 1997 o art. 4º que contém cláusula de revogação genérica hoje vedada pela Lei Complementar nº 95/98.

No que diz respeito ao mérito, a proposta é conveniente e oportuna como bem justifica o autor, constituindo-se numa válida tentativa para evitar ou minorar a situação de todos aqueles que procuram adquirir o imóvel ainda na planta ou em construção.

Porém a emenda nº 5, do Deputado RICARDO IZAR não traz benefícios à sociedade, não obrigando a estipulação de prazo para entrega do bem quando se trata de construção de imóveis objeto de incorporação, contratada sob o regime de administração ou a preço de custo

ou por empreitada. Justifica o autor da emenda que a construtora é contratada, sujeitando-se às condições do contratante, muitas vezes decididas em assembléia. Mas isso não impede que a contratada fique obrigada por lei a estabelecer prazo certo para entrega da obra, ajustado com o contratante. Desta forma o contrato cumprirá sua função social.

Nestes termos, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do projeto nº 3.909/97, das emendas 1 e 3 (com as respectivas subemendas) e 4 da Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, rejeitando a de nº 02 com a respectiva subemenda e a de nº 5, formulando, ainda, um substitutivo para aperfeiçoar o mérito e a técnica legislativa.

Sala da Comissão, em de de 2003.

Deputado ALCEU COLLARES
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 3.909, DE 1997

Dá nova redação ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, de forma a estabelecer sanções, ao incorporador e construtor, que atrasam a entrega do imóvel

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Dê-se a seguinte redação ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964:

Art. 43. O incorporador e o construtor que prometerem à venda imóveis em construção ou a construir são obrigados, mesmo quando pessoas físicas, a estabelecer, além de preços certos, determinados ou determináveis, prazo certo para a conclusão da obra, caracterizada pela expedição dos certificados das autoridades competentes necessários ao uso a que se destina, sendo-lhes, ainda, impostas as seguintes normas:

.....

II- responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, na razão de um por cento do preço da compra e venda

por mês de atraso, sem prejuízo de outras sanções que lhes sejam aplicáveis, cabendo ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa.

.....
..

Parágrafo único. Qualquer alteração no prazo estabelecido para conclusão ou entrega da unidade somente terá validade com a concordância expressa do comprador, em aditamento contratual. (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor no prazo de noventa dias a partir da data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2003.

Deputado ALCEU COLLARES