

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