

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 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 LEONARDO PICCIANI

I - RELATÓRIO

Trata-se de proposição com o objetivo de impor penalidade ao incorporador que não concluir a edificação ou retardar injustificadamente a conclusão das obras.

Alega o nobre Autor do Projeto de Lei que “há que se lembrar que o atraso na entrega de um imóvel em construção significa prejuízo certo para o comprador. 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”.

A Comissão de Desenvolvimento Urbano aprovou o Projeto de Lei. Na Comissão de Defesa do Consumidor, a proposição foi aprovada com Substitutivo do Relator.

Cabe a esta Comissão o parecer quanto à constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e ao mérito do Projeto de Lei.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei nº 3.019/08 e o Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor atendem aos pressupostos de constitucionalidade relativos à competência da União para legislar sobre a matéria bem como à legitimidade de iniciativa para projeto de lei sobre essa matéria nos moldes traçados pelos arts. 22 e 61 da Constituição Federal.

Não há reparos a fazer quanto à juridicidade e a técnica legislativa.

No mérito, as propostas são benéficas aos adquirentes de imóveis e resguarda os direitos dos consumidores, apenando o atraso na entrega do imóvel objeto do contrato de compra e venda.

O que se tem observado, na prática, é uma desigualdade contratual, em favor das construtoras, que descumprem o contrato firmado com o comprador sem sofrer nenhuma punição por isso.

Enquanto isso, o comprador tem de arcar com despesas de aluguel, ao mesmo tempo em que tem que honrar com o valor das prestações do imóvel adquirido.

O Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor aperfeiçoa o Projeto de Lei ao estabelecer a média de mercado da localidade em que se situa o bem como parâmetro para a indenização; impedir os excessos no atraso das obras e permitir a transferência do empreendimento a outra incorporadora em caso de inadimplência no pagamento da indenização.

Desse modo, voto pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei n.º 3.019/08 e do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei n.º 3.019/08, nos termos do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor.

Sala da Comissão, em de de 2012.

Deputado LEONARDO PICCIANI
Relator