

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

PROJETO DE LEI N° 384, DE 2003

Acrescenta parágrafo único ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Autor: Deputado Maurício Rabelo
Relator: Deputado Devanir Ribeiro

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em análise pretende inserir no art. 43 da Lei das Incorporações Imobiliárias um parágrafo prevendo que os adquirentes ou compromissários terão direito, sem prejuízo de outras verbas indenizatórias, ao pagamento de um aluguel mensal de edificação correspondente àquela em construção, enquanto aguardam a conclusão das obras.

Na Justificação, explicita-se que a intenção é refrear o atraso na entrega do imóvel por parte da incorporadora ou da construtora. Pretende-se assegurar um montante mínimo para as indenizações a serem pagas em caso de atraso, no caso o valor de locação de um imóvel semelhante ao que está em construção.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto de lei nesta Câmara Técnica.

É o nosso Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe a esta Câmara Técnica o exame da proposição no que respeita a suas interferências com o tema desenvolvimento urbano e, mais especificamente, com o equilíbrio do mercado imobiliário. Outras facetas, como as interferências com as relações de consumo e com os direitos do consumidor, serão avaliadas nas próximas etapas do trâmite legislativo do projeto.

Não obstante o mérito da preocupação do ilustre Deputado Maurício Rabelo, entendemos que a proposta em tela não deva ser transformada em lei. Explicaremos nossa posição.

Em primeiro lugar, o pagamento da indenização equivalente a um aluguel mensal enquanto se aguarda a conclusão das obras criará despesas adicionais para incorporadores que já estão com problemas para finalizar seus empreendimentos. Muitas vezes, a medida dificultará ainda mais a conclusão das obras.

Além disso, parece provável que, diante do risco de passar por esse problema, os incorporadores tenderão a contratar seguros específicos para a cobertura da indenização proposta. Isso poderá levar a um aumento do preço dos imóveis, uma vez que os custos dos seguros serão, com certeza, repassados para os adquirentes ou compromissários.

Por outro lado, como o próprio Autor da proposição lembra em sua Justificação, o próprio art. 43 da Lei 4.591/64 já prevê, em seu inciso II, que cabe ao incorporador “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, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa”.

Note-se que a fixação genérica de uma indenização no valor de um aluguel por mês não vai eliminar as disputas judiciais em relação ao valor da indenização, nem mesmo em relação ao valor exato do aluguel a ser tomado como parâmetro para o pagamento previsto. Muito dificilmente os incorporadores efetivarão qualquer tipo de pagamento sem prévia decisão judicial.

Consideramos, pois, que a proposta apresenta efeitos potenciais negativos para o mercado imobiliário e para o desenvolvimento urbano.

Nosso voto é pela rejeição do Projeto de Lei nº 384, de 2003.

Sala das Sessões, em _____ de _____ 2003

Deputado DEVANIR RIBEIRO
Relator