



C0057408A

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.019-C, DE 2008

(Do Sr. Antonio Bulhões)

Acrescenta parágrafo ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que "Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias"; tendo parecer: da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação, com emenda (relator: DEP. CARLOS BRANDÃO); da Comissão de Defesa do Consumidor, pela aprovação, com substitutivo (relator: DEP. VITAL DO RÊGO FILHO); e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa deste, da Emenda da Comissão de Desenvolvimento Urbano e do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor (relator: DEP. AGUINALDO RIBEIRO).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO;
DEFESA DO CONSUMIDOR; E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIAÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Emenda oferecida pelo relator
- Parecer da Comissão

III - Na Comissão de Defesa do Consumidor:

- Parecer do relator
- Complementação de voto
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão

IV - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei acrescenta parágrafo ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que *“Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”*, para impor penalidade ao incorporador que não concluir a edificação ou retardar injustificadamente a conclusão das obras.

Art. 2º. Acrescente-se o seguinte parágrafo único ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964:

“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.” (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O projeto de lei que estamos apresentando pretende acrescentar parágrafo ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o qual estabelece obrigações e normas ao incorporador imobiliário, pessoa física ou jurídica, que contrata a entrega da unidade a prazo e preço certos, determinados ou determináveis - com o objetivo de estabelecer o valor da locação de um imóvel equivalente à unidade pactuada como direito indenizatório mínimo para o adquirente de imóvel cuja entrega não tenha sido feita no prazo acordado.

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.

Além do mais, se o comprador é obrigado a honrar todos os seus compromissos, da mesma forma ele não pode ser prejudicado por atraso injustificado por parte do incorporador ou da construtora. Nesses casos, a eventual

dificuldade do incorporador ou da construtora não se deve àqueles adquirentes ou compromissários que pagaram, muitas vezes com dificuldade, seus compromissos em dia, ressalte-se, sempre acrescidos de reajustes calculados com base no índice de custos da construção civil.

Por outro lado, a maioria das empresas incorporadoras e construtoras já fazem seguro, protegendo-se não só contra o atraso na entrega da unidade, mas, também, para uma eventual quebra ou concordata.

Com o intuito de aprimorar a relação entre promitentes compradores e as incorporadoras e construtoras, esperamos contar com o apoio dos nobres Pares para a aprovação deste projeto.

Sala das Sessões, em 17 de março de 2008.

Deputado ANTÔNIO BULHÕES

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI N° 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

**TÍTULO II
DAS INCORPORAÇÕES**

.....

**CAPÍTULO II
DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR**

.....

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I - informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis (seis) meses, o estado da obra;

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, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V - não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 (trinta) dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 (trinta) dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (Vetado).

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador.

* *Inciso VII acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

Art. 44. Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer (Vetado) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação (Vetado) o construtor requerê-la-á (Vetado) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

.....
.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

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 adquirente 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 24 de junho de 2008.

Deputado CARLOS BRANDÃO
Relator

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 24 de junho de 2008.

Deputado CARLOS BRANDÃO
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, com emenda, o Projeto de Lei nº 3.019/2008, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Carlos Brandão.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Angela Amin - Presidente, Evandro Milhomen e Moises Avelino - Vice-Presidentes, Ademir Camilo, Carlos Brandão, Chico Abreu, Fernando Chucre, Flaviano Melo, José Airton Cirilo, Lázaro Botelho, Luiz Carlos Busato, Arnaldo Jardim, Jackson Barreto e Paulo Teixeira.

Sala da Comissão, em 6 de agosto de 2008.

Deputada ANGELA AMIN
Presidente

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

I – RELATÓRIO

O presente projeto de lei, de autoria do Deputado Antonio Bulhões, adiciona um parágrafo único 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”, para determinar que, sem prejuízo da responsabilização civil prevista no inciso II do mesmo artigo (dever de indenizar pelos prejuízos causados pela não conclusão ou atraso), o incorporador deverá pagar ao adquirente ou compromissário indenização “correspondente ao aluguel de imóvel equivalente à unidade pactuada, a cada mês de atraso na entrega da unidade”.

Segundo a Justificação do Projeto, a proposição objetiva estabelecer, sem excluir o direito à recomposição plena dos prejuízos, um patamar mínimo de indenização para os adquirentes de imóveis que tenham seus interesses patrimoniais lesados em razão de demora na conclusão do empreendimento.

A matéria foi apreciada pela Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), que a aprovou com uma emenda, destinada a excluir, das hipóteses de indenização, os atrasos motivados por caso fortuito ou força maior.

Nesta Comissão de Defesa do Consumidor fomos incumbidos de relatar o vertente projeto, ao qual, no prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O PL n.º 3.019, de 2008, apresenta aspectos irrecusavelmente expressivos para as relações de consumo, campo temático desta Comissão.

A aquisição de imóveis cerca-se de importância singular no campo das relações jurídicas, notadamente em função da elevada significação social da habitação própria e pelo destacado papel que o segmento imobiliário ocupa como opção de investimento e como fonte de geração de renda e emprego.

Nesse setor, a incorporação, ao passo em que constitui eficiente mecanismo de viabilização econômica de empreendimentos imobiliários, reveste-se de riscos consideráveis porquanto representa a alienação de um bem ainda a ser construído. Por sua importância, e por seus riscos, encontramos normas de regência da atividade em variados subsistemas jurídicos, oriundos do Código

Civil, do Código do Consumidor e das leis específicas, dentre as quais sobressai a Lei n.º 4.591, de 1964.

Em todos esses subsistemas, podem-se deduzir normas que asseguram ao adquirente reparação por eventuais danos patrimoniais causados pelo incorporador, seja pela não conclusão da obra, seja pelo atraso na entrega. Em que pese a profusão de normas protetivas, a insuficiência do aparato administrativo de defesa do consumidor (procons), a dificuldade de acesso ao judiciário e a morosidade judicial dificultam, na prática, a concretização do direito a indenização.

A proposição em tela, malgrado não tenha – como em geral nenhuma norma terá – o condão de solucionar definitivamente esses entraves institucionais, detém o mérito de desburocratizar a reparação do comprador de imóveis, criando uma justa indenização automática, com patamar mínimo preestabelecido. Trata-se de um salutar instrumento de compensação por atrasos que, certamente, incutirá nas incorporadoras e construtoras maior responsabilidade no cumprimento dos cronogramas pactuados.

Nesse passo, sob a ótica do consumidor, a inovação sugerida no Projeto apresenta-se em estreita consonância com o direito essencial de efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais previsto no art. 6º, VI, do CDC. Posicionamo-nos, em consequência, favoravelmente ao seu teor.

No que toca à emenda aprovada na pela Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDC), vislumbramos algumas considerações a serem tecidas. Observe-se que a Lei n.º 4.591, de 1964, aplica-se a todas as incorporações, tanto as regidas pelo direito civil (quando o adquirente for uma pessoa jurídica, por exemplo) quanto aquelas regidas pelo Código de Defesa do Consumidor.

Quanto ao direito civil, mostra-se irrepreensível o argumento expendido pelo relator na CDU de que o caso fortuito e a força maior eximem o dever de indenizar. De fato, o Código Civil contém tal previsão. Entretanto, no sistema de responsabilidade do Código de Defesa do Consumidor (arts. 12 a 25), não há menção expressa a esses eventos como excludentes da responsabilidade objetiva ali prevista. Em vista disso, subsiste a teoria de que, como tais excludentes representam constrição a um direito fundamental do consumidor, se não houve referência a elas no texto, não cabe ao intérprete presumi-las.

Para evitar que o texto da emenda, ao ser convertido em lei, possa – na qualidade de norma específica da incorporação posterior ao CDC – ser entendida como dispositivo consagrador dessas excludentes também nas incorporações em que há relação de consumo, optamos por não a acolher em nosso parecer. Assim, a questão do caso fortuito e da força maior como excludentes de responsabilidade permanecerão obedecendo as atuais regras de direito civil ou de direito do consumidor conforme a incorporação se dê no âmbito de uma ou de outra.

Em vista do exposto, votamos pela aprovação do Projeto de Lei n.º 3.019, de 2008.

Sala da Comissão, em 08 de outubro de 2008.

Deputado VITAL DO RÊGO FILHO
Relator

COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO

Na reunião da Comissão de Defesa do Consumidor de 25 de março do corrente apresentamos a este egrégio colegiado o parecer ao Projeto de Lei n.º 3.019, de 2008, que adiciona um parágrafo único ao art. 43 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para determinar que, sem prejuízo da responsabilização civil prevista no inciso II do mesmo artigo, o incorporador deverá pagar ao adquirente ou promissário indenização “correspondente ao aluguel de imóvel equivalente à unidade pactuada, a cada mês de atraso na entrega da unidade”.

Posicionamo-nos pela aprovação da Proposição, por considerarmos que, ao criar uma justa indenização automática, ela contribuiria para desburocratizar a reparação do comprador de imóveis e para incutir nas incorporadoras e construtoras maior responsabilidade no cumprimento de seus cronogramas.

Sem embargo, durante a discussão preliminar da matéria na mencionada reunião da CDC de 25 de março, os ilustres deputados Celso Russomano e Carlos Sampaio apresentaram valiosas contribuições para o aperfeiçoamento do Projeto. Em síntese, os nobres parlamentares sugeriram que fossem incluídas disposições que i) estabelecessem a média de mercado da localidade em que se situa o bem como parâmetro para a indenização; ii) impedissem excessos no atraso das obras e iii) permitissem a transferência do empreendimento a outra incorporadora em caso de inadimplência no pagamento da indenização.

Reconhecendo o mérito e a oportunidade dessas sugestões, decidimos acatá-las por meio do substitutivo que ora apresentamos. Esclareço que, como a vigente redação do inciso VI do art. 43 da Lei n.º 4.591, de 1964, já prevê a possibilidade de destituição da incorporadora e prosseguimento da obra com outra empresa em caso de atraso excessivo, optou-se, para garantir a eficácia normativa desse dispositivo, por preceituar que esse excesso estará configurado após 120 dias (§ 4º) e, ainda, que essa mesma medida poderá ser adotada se houver inadimplência do incorporador no pagamento da indenização prevista no PL (§ 3º).

Em vista do exposto, votamos pela aprovação do Projeto de Lei n.º 3.019, de 2008, na forma do anexo substitutivo.

Sala da Comissão, em 18 de agosto de 2009.

Deputado VITAL DO RÊGO FILHO
Relator

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI N.º 3.019, de 2008

Acrescenta parágrafos 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”.

Art. 1º Acrescente-se ao art. 43 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, os seguintes parágrafos:

“Art. 43

.....

.....

§ 1º Sem prejuízo do que dispõe o inciso II deste artigo, imputar-se-á ao incorporador, a título de indenização, o pagamento mensal aos adquirentes ou compromissários de valor correspondente ao aluguel médio de imóvel equivalente à unidade pactuada, a cada 30 dias de atraso na conclusão da obra.

§ 2º Para os fins do cálculo do valor previsto no § 1º deste artigo, considera-se imóvel equivalente aquele situado no mesmo bairro ou microregião da unidade pactuada, com

características semelhantes de dimensão comum e privativa, de edificação e de acabamento.

§ 3º Em caso de inadimplência do incorporador no pagamento mensal da indenização a que se refere o § 1º deste artigo, os adquirentes ou compromissários poderão fazer uso imediato das prerrogativas previstas no inciso VI deste artigo.

§ 4º Para os fins do disposto no inciso VI deste artigo, considera-se retardo excessivo no andamento do empreendimento o atraso superior a 120 dias na conclusão da obra.” (NR)

Sala da Comissão, em 18 de agosto de 2009.

Deputado VITAL DO RÊGO FILHO
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei Deputado Vital do Rêgo Filho, que apresentou complementação de voto.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Ana Arraes - Presidenta; Filipe Pereira, Vinicius Carvalho e Walter Ihoshi - Vice-Presidentes; Antonio Cruz, Carlos Sampaio, Celso Russomanno, Chico Lopes, Dimas Ramalho, Dr. Nechar, Elismar Prado, Elizeu Aguiar, Felipe Bornier, José Carlos Araújo, Júlio Delgado, Leo Alcântara, Luiz Bittencourt, Neudo Campos, Tonha Magalhães, Bruno Rodrigues e Cezar Silvestri.

Sala da Comissão, em 18 de novembro de 2009.

Deputada ANA ARRAES
Presidente

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

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, com uma Emenda Modificativa, no sentido de isentar de punição os atrasos motivados por caso fortuito ou de força maior. Na Comissão de Defesa do Consumidor, a proposição foi aprovada com Substitutivo do Relator.

Cabe a esta Comissão dar o parecer quanto à constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa do Projeto de Lei, da Emenda da Comissão de Desenvolvimento Urbano e do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei nº 3.019/08, a Emenda da Comissão de Desenvolvimento Urbano 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 da Proposição inicial e as demais ora apresentadas.

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 nº 3.019/08, bem como da Emenda da

Comissão de Desenvolvimento Urbano e do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor.

Sala da Comissão, em 28 de outubro de 2015.

Deputado LEONARDO PICCIANI
Relator

Deputado SÉRGIO SOUZA
Relator Substituto 1

Deputado AGUINALDO RIBEIRO
Relator Substituto 2

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa do Projeto de Lei nº 3.019/2008, da Emenda da Comissão de Desenvolvimento Urbano e do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor, nos termos do Parecer do Relator Substituto, Deputado Aguinaldo Ribeiro.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Arthur Lira - Presidente, Aguinaldo Ribeiro, Osmar Serraglio e Veneziano Vital do Rêgo - Vice-Presidentes, Alceu Moreira, Altineu Côrtes, André Fufuca, Andre Moura, Antonio Bulhões, Arnaldo Faria de Sá, Bacelar, Betinho Gomes, Bonifácio de Andrada, Bruno Covas, Capitão Augusto, Chico Alencar, Covatti Filho, Danilo Forte, Décio Lima, Delegado Éder Mauro, Esperidião Amin, Evandro Gussi, Felipe Maia, Francisco Floriano, Giovani Cherini, Hiran Gonçalves, João Campos, Jorginho Mello, José Fogaça, Júlio Delgado, Juscelino Filho, Jutahy Junior, Luiz Couto, Luiz Sérgio, Mainha, Marcelo Aro, Marco Tebaldi, Maria do Rosário, Paes Landim, Pastor Eurico, Paulo Magalhães, Paulo Teixeira, Pedro Cunha Lima, Pr. Marco Feliciano, Raul Jungmann, Rodrigo Pacheco, Ronaldo Fonseca, Rubens Pereira Júnior, Sergio Souza, Valmir Prascidelli, Wadih Damous, Edmar Arruda, Félix Mendonça Júnior, Gabriel Guimarães, Gonzaga Patriota, Gorete Pereira, Hildo Rocha, Laudívio Carvalho, Lincoln Portela, Lucas Vergilio, Professor Victório Galli, Ricardo Tripoli, Rubens Otoni, Subtenente Gonzaga e Valtenir Pereira.

Sala da Comissão, em 18 de novembro de 2015.

Deputado ARTHUR LIRA
Presidente

FIM DO DOCUMENTO