

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

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 Celso Russomanno

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em questão pretende, mediante alteração da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que, "dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", estabelecer 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.

O autor justifica sua iniciativa com a necessidade de se refrear o atraso na entrega de imóvel por parte da incorporadora ou da construtura, prática, no seu entendimento, comum e causadora de muitos transtornos aos que alimentam o sonho de conseguir a sua casa própria.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

II - VOTO DO RELATOR

Entendemos louvável a preocupação do ilustre autor, pelos motivos que abaixo relacionamos.

O pagamento de um aluguel mensal, por mês de atraso da obra, ao compromissário comprador, na verdade, trata-se de medida justa, pois, se o mesmo 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 também 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, se protegendo não só contra o atraso na entrega da unidade, mas, também, para uma eventual quebra ou concordata.

Além disso, como já há previsão legal para que o prejudicado, nesse casos, proponha ação de indenização contra o incorporador, é oportuno, no nosso entender, que, de antemão, fique estipulado o que deve ser pago como indenização nessas situações, ou seja, o valor de um aluguel mensal de edificação correspondente àquela cuja construção atrasou, por mês de atraso, como se encontra proposto no PL n.º 384/03.

Finalmente, acreditamos que a medida beneficiará o mercado imobiliário pelo aprimoramento que introduz na relação entre promitentes compradores e as incorporadoras e construtoras.

Pelo exposto, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 384, de 2003.

Sala da Comissão, em de de 2004 .

Deputado Celso Russomanno
Relator