

## **COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**

### **PROJETO DE LEI N.º 384, DE 2003**

Acrescenta parágrafo único ao art. 43 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

**Autor:** Deputado Maurício Rabelo

**Relator:** Deputado Mendes Ribeiro Filho

#### **I – RELATÓRIO**

O Projeto de Lei em epígrafe acresce o 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, estabelecendo que: *“Os adquirentes ou compromissários terão direito, sem prejuízo de outras verbas indenizatórias, ao pagamento de aluguel mensal de edificação correspondente àquela em construção enquanto aguardam a conclusão das obras.”*

Segundo o autor, a proposição visa a *“refrear uma prática comum e que tantos transtornos vem causando àqueles que buscam realizar o sonho da moradia própria: o atraso na entrega do imóvel por parte da incorporadora ou da construtora.”*

O Projeto de Lei foi distribuído às então denominadas Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior e Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, para juízo de mérito, não tendo recebido emenda em ambas.

A primeira Comissão de Mérito, contra a posição do Dep. Rogério Silva que apresentou Voto em Separado, rejeitou a proposição nos termos do voto do Relator, considerando que:

1 - o pagamento de alugueres criará despesas adicionais para incorporadores que já estão com problemas para finalizar seus empreendimentos, o que poderá dificultar ainda mais a conclusão das obras;

2 – ante o risco de passar pelo problema, os incorporadores tenderão a contratar seguro específico para a cobertura da indenização proposta, podendo, assim, elevar o preço dos imóveis e

3 – o próprio art. 43 da Lei 4.591/64 já instituiu o dever do incorporador indenizar os adquirentes ou compromissários pelos prejuízos decorrentes da não conclusão da edificação ou do retardamento injustificado do término das obras.

Por outro lado, a antiga Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias aprovou a proposição, fundada em que:

1 – o pagamento do aluguel pelo atraso da obra é medida justa, vez que o comprador se obriga a honrar todos os seus compromissos, não podendo ser prejudicado pela eventual dificuldade financeira do incorporador a que não deu causa;

2 – a maioria das empresas incorporadoras e construtoras já fazem seguro, protegendo-se do atraso na entrega ou de uma eventual quebra ou concordata e

3 – é oportuno que de antemão fique estipulado o que deve ser pago como indenização pelo incorporador, qual seja, o aluguel mensal de imóvel correspondente ao que não foi entregue a tempo.

Nesta fase, encontra-se submetida ao crivo desta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania para parecer, ocasião em que não recebeu emenda.

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

Consoante o Regimento Interno da Câmara dos Deputados, *ex vi* art. 32, IV, a, compete a esta CCJC manifestar-se quanto à constitucionalidade, juridicidade, regimentalidade e técnica legislativa e redacional do projeto de lei referenciado.

Analisando-o, verifico que estão satisfeitos os mandamentos dos artigos 22, I e 61 da Lei Maior não ocorrendo, pois, vício constitucional. Ademais, ele não contraria Princípio Geral de Direito, de onde decorre a juridicidade de seus mandamentos.

Da mesma forma, quanto à técnica legislativa e redacional, a proposição não merece reparo, vez que observa os ditames da Lei Complementar n.º 95/98, que disciplina o processo de elaboração das leis.

Face ao exposto, voto pela constitucionalidade, juridicidade, regimentalidade e boa técnica redacional e legislativa do Projeto de Lei n.º 384, de 2003.

Sala da Comissão, em 12 de novembro de 2004.

Deputado Mendes Ribeiro Filho  
Relator