

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 145, DE 2015

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para tornar mais efetivo o funcionamento da comissão de representantes.

Autor: Deputado CARLOS BEZERRA

Relator: Deputado FLAVIANO MELO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em epígrafe prevê a obrigatoriedade de convocação, pela comissão de representantes, pelo menos a cada três meses, de assembleia extraordinária para prestar contas do andamento da construção e da situação do patrimônio de afetação aos adquirentes das unidades de incorporação.

O autor fundamenta a proposição em texto veiculado na mídia que alerta, entre outros pontos, sobre os riscos a que estão sujeitos os adquirentes de unidades imobiliárias em construção, no que se refere à qualidade dos imóveis e ao cumprimento dos prazos estabelecidos em contrato. O referido artigo ressalta a importância do acompanhamento mais efetivo, por parte dos adquirentes, sobre o andamento da construção e sobre a saúde econômico-financeira do incorporador, sobretudo por meio da comissão de representantes.

Nesse mesmo sentido, o ilustre Deputado argumenta, por fim, a necessidade da inclusão do novo dispositivo no texto da Lei nº 4.591, de 1964, de modo assegurar o cumprimento dos objetivos estabelecidos nesse instrumento legal.

Nos termos do art. 32, inciso VII, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, cabe a esta Comissão de Desenvolvimento Urbano manifestar-se sobre o mérito da proposição, que tramita em caráter conclusivo. Na sequência, a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania deverá pronunciar-se quanto à constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa da proposta.

Esgotado o prazo regimental, nesta Comissão não foram apresentadas emendas ao projeto.

É o nosso relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A proposição em apreço, de autoria do nobre Deputado Carlos Bezerra, pretende tornar obrigatória a convocação, pela comissão de representantes, pelo menos a cada três meses, de assembleia extraordinária para prestar contas do andamento da construção e da situação do patrimônio de afetação aos adquirentes das unidades de incorporação.

A comissão de representantes, estabelecida pela Lei nº 4.591, de 1964, é composta de, pelo menos, três membros, escolhidos entre os adquirentes de unidades imobiliárias em construção, para representá-los perante o construtor ou o incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação. Dentre outras atribuições, cabe à comissão examinar os balancetes de receitas e despesas, acompanhar o andamento das obras, fiscalizar sua adequação ao projeto aprovado, supervisionar o cronograma físico-financeiro e, ainda, fiscalizar a gestão do patrimônio afetado pelo incorporador.

Diversos são os casos divulgados em que os adquirentes não acompanham de perto a evolução do empreendimento e têm seus direitos lesados por má administração do incorporador, seja no tocante à baixa qualidade dos imóveis que estão sendo construídos, seja na demora na entrega das unidades. Não raras vezes, chega-se a constituir comissão de representantes, mas esta não atua de forma efetiva e os dissabores são quase sempre inevitáveis.

Cabe salientar que a Lei nº 4.591, de 1964, impõe ao incorporador a apresentação à comissão de representantes, a cada três meses, do demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, bem como dos respectivos balancetes. Contudo, como bem observou o autor do projeto de lei em análise, existe uma lacuna quando a lei deixa de exigir a obrigatoriedade de a comissão de representantes convocar assembleia extraordinária em igual período.

Fica, pois, evidente a importância da atuação efetiva das comissões de representantes em defesa dos direitos dos adquirentes de unidades imobiliárias, assim como fica clara a necessidade de esta Casa agir no sentido de assegurar o cumprimento dos objetivos estabelecidos na Lei nº 4.591, de 1964.

Pelo exposto, somos pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei de nº 145, de 2015, por entendermos que a proposição visa preencher esse vácuo legal e proporcionará maior efetividade na atuação das comissões de representantes.

Sala da Comissão, em de de 2015.

Deputado FLAVIANO MELO
Relator