



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 178-C, DE 2011** (Do Sr. Eli Correa Filho)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a fim de disciplinar o prazo de entrega de imóveis ofertados no mercado de consumo; tendo parecer: da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação deste e dos de nºs 1.390/11 e 2.606/11, apensados, com substitutivo (relator: DEP. HEULER CRUVINEL); da Comissão de Defesa do Consumidor, pela aprovação deste e dos de nºs 1.390/11 e 2.606/11, apensados, na forma do substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano (relator: DEP. RICARDO IZAR); e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa deste, dos de nºs 1.390/11 e 2.606/11, apensados, e do substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano (relator: DEP. EDUARDO SCIARRA e relator substituto: DEP. JOÃO PAULO LIMA).

DESPACHO:

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

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

(*) Republicado em virtude de incorreções no anterior – 11/8/2014

SUMÁRIO

I – Projeto inicial

II – Projetos apensados: 1390/11 e 2606/11

III – Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão

IV – Na Comissão de Defesa do Consumidor:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

V – Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- Parecer dos relatores
- Parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art . 1º - Acrescenta-se o art. 48 – A à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964:

“**Art. 48 – A** - É nula de pleno direito a cláusula ou disposição contratual que, por qualquer forma, instituir tolerância para o atraso na entrega do imóvel ou outra forma de mitigação dos efeitos da mora do fornecedor.

§ 1º - A mora na entrega do imóvel sujeitará o fornecedor ao pagamento de multa ao consumidor lesado, no valor correspondente a 2% (dois por cento) do valor do contrato.

§ 2º - A multa será atualizada monetariamente e acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, até a data de sua efetiva satisfação.

§ 3º - O fornecedor só se exonera da multa prevista no §1º se comprovar judicialmente que a mora decorreu de dolo ou culpa exclusiva do consumidor. A aplicação da multa não excluirá o direito do consumidor lesado pleitear reparação por perdas e danos, materiais e morais.

§ 4º - A mora na entrega do imóvel também sujeitará o fornecedor, além de outras sanções administrativas previstas na legislação em vigor, a multa administrativa no valor de 0,5% (meio por cento) do valor total do empreendimento, por mês de atraso.

§ 5º - A multa prevista no §4º, acima descrita, será aplicada, na forma da legislação em vigor, pela Fundação Procon Estadual do local da edificação e será revertida para a Fazenda Estadual devendo os recursos arrecadados serem aplicados em projetos e programas de proteção e defesa do consumidor. “

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Justificação

Os fornecedores de consumo que atuam no ramo de construção e incorporação imobiliária, promovendo a venda de imóveis no mercado, no exercício de tais atividades têm adotado prática comercial revestida de abusividade.

Esses fornecedores alienam unidades imobiliárias mediante contratos (de venda e de promessa de venda) que pressupõem a entrega de imóvel ao consumidor em momento diverso e posterior à conclusão do negócio. Nesses negócios, o contrato adotado pela empresa, todavia, tem uma peculiaridade: embora preveja obrigações para ambas as partes – comprador e vendedor – fixa prazos e prevê multa moratória para o consumidor, mas não o faz igualmente para o fornecedor.

Nesses contratos, sempre há previsão de *tolerância* de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega dos imóveis. Período durante o qual não há qualquer consequência resultante da entrega além da data “aprazada”.

A disciplina jurídica dos contratos em geral é hoje francamente balizada pelos princípios da boa-fé objetiva (CC, art. 422) e da função social dos contratos (CC, art 421).

No Direito do Consumidor, segundo autorizada lição de Cláudia Lima Marques, o primado da boa-fé é o “princípio máximo orientador do CDC” – MARQUES, Cláudia Lima. Contatos no Código de Defesa do Consumidor – O Novo Regime das Relações Contratuais, 5º Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006;p 799.

Com efeito, dispõe o Código de Defesa do Consumidor que:

“Art 4º - A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios:

(.....)

III – harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores.”

A boa-fé objetiva, que deve lastrear assim a celebração como a execução dos contratos em geral, é tratada pelo legislador como *status* de verdadeiro princípio no campo do Direito do Consumidor.

As normas positivas que definem a abusividade, assim de práticas comerciais como de cláusulas contratuais, representam detalhamento aplicado dos princípios fundamentais que regem todo o microsistema do Direito do Consumidor.

Como uma das garantias de equilíbrio das relações contratuais, indispensável ao desenvolvimento da relação jurídica sob o primado da boa-fé, o CDC proíbe o fornecedor de omitir a fixação de vencimento para sua obrigação.

“Art. 39 – É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

(...)

XII – deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério.” (CDC)

Assim, a previsão contratual que estipula a *tolerância* para o atraso na entrega constitui, pois, cláusula manifestamente abusiva, nula *pleno jure*:

“Art. 51 – São Nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

I – impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. (....)

IV – estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

XV – estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;

.....

§1º - Presumi-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

I – ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II – restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou o equilíbrio contratual;

III – se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes ou outras circunstâncias peculiares ao caso.” (CDC)

Comum se ouvir que o prazo de *tolerância* se deve à imprevisibilidade de ocorrências que podem comprometer o andamento das obras, como por exemplo intempéries, greves, escassez de insumos, etc. Mas tudo isso faz parte do risco do empreendimento das construtoras e incorporadoras e já por elas considerado na fixação do prazo de entrega. Daí porque tais intercorrências não aproveitam a autorizá-las a descumprir o prazo anunciado, muito menos ter tolerância.

De mais a mais, também, o consumidor está sujeito a uma indeterminável série de imprevistos que podem comprometer a pontualidade com, desemprego inesperado, doença grave na família, morte de cônjuge, roubo de seu salário etc. Nem por isso o contrato de adesão deixa margem para que o consumidor possa impunemente atrasar a prestação do imóvel.

O Direito Positivo não compadece e não deve compadecer com esta sorte de previsão contratual que estipula *tolerância* para a mora do fornecedor.

Sala das Sessões, em 8 de fevereiro de 2011

Deputado Eli Corrêa Filho

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

.....

**TÍTULO VII
DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA**

**CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS GERAIS DA ATIVIDADE ECONÔMICA**

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

- I - soberania nacional;
- II - propriedade privada;
- III - função social da propriedade;

IV - livre concorrência;

V - defesa do consumidor;

VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação; [\(Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 42, de 2003\)](#)

VII - redução das desigualdades regionais e sociais;

VIII - busca do pleno emprego;

IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País. [\(Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 6, de 1995\)](#)

Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.

Art. 171. [\(Revogado pela Emenda Constitucional nº 6, de 1995\)](#)

.....

.....

LEI Nº 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 III DA CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO EM CONDOMÍNIO

Seção I Da Construção em Geral

Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

§ 1º O Projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato;

§ 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Art. 49. Os contratantes da construção, inclusive no caso do art. 43, para tratar de seus interesses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembléia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos eles salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

§ 1º As assembléias serão convocadas, pelo menos, por 1/3 (um terço) dos votos dos contratantes pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

§ 2º A convocação da assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação, e mais 3 dias para a segunda, podendo ambas as convocações ser feitas no mesmo aviso.

§ 3º A assembléia instalar-se-á, no mínimo, com metade dos contratantes, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso do incorporador ou do construtor, quando convocantes, e pelo menos, com metade dos contratantes que a tenham convocado, se for o caso.

§ 4º Na assembléia, os votos dos contratantes serão proporcionais às respectivas frações ideais de terreno.

.....

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....
PARTE ESPECIAL

LIVRO I
DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

TÍTULO V
DOS CONTRATOS EM GERAL

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
Preliminares

Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Art. 423. Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente.

.....

.....

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

.....

TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

.....

CAPÍTULO II DA POLÍTICA NACIONAL DE RELAÇÕES DE CONSUMO

Art. 4º A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios: *“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.008, de 21/3/1995*

I - reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo;

II - ação governamental no sentido de proteger efetivamente o consumidor:

a) por iniciativa direta;

b) por incentivos à criação e desenvolvimento de associações representativas;

c) pela presença do Estado no mercado de consumo;

d) pela garantia dos produtos e serviços com padrões adequados de qualidade, segurança, durabilidade e desempenho.

III - harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores;

IV - educação e informação de fornecedores e consumidores, quanto aos seus direitos e deveres, com vistas à melhoria do mercado de consumo;

V - incentivo à criação pelos fornecedores de meios eficientes de controle de qualidade e segurança de produtos e serviços, assim como de mecanismos alternativos de solução de conflitos de consumo;

VI - coibição e repressão eficientes de todos os abusos praticados no mercado de consumo, inclusive a concorrência desleal e utilização indevida de inventos e criações industriais das marcas e nomes comerciais e signos distintivos, que possam causar prejuízos aos consumidores;

VII - racionalização e melhoria dos serviços públicos;

VIII - estudo constante das modificações do mercado de consumo.

Art. 5º Para a execução da Política Nacional das Relações de Consumo, contará o poder público com os seguintes instrumentos, entre outros:

I - manutenção de assistência jurídica, integral e gratuita para o consumidor carente;

II - instituição de Promotorias de Justiça de Defesa do Consumidor, no âmbito do Ministério Público;

III - criação de delegacias de polícia especializadas no atendimento de consumidores vítimas de infrações penais de consumo;

IV - criação de Juizados Especiais de Pequenas Causas e Varas Especializadas para a solução de litígios de consumo;

V - concessão de estímulos à criação e desenvolvimento das Associações de Defesa do Consumidor.

§ 1º (VETADO).

§ 2º (VETADO).

CAPÍTULO V DAS PRÁTICAS COMERCIAIS

Seção IV Das Práticas Abusivas

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: (“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994)

I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;

II - recusar atendimento às demandas dos consumidores, na exata medida de suas disponibilidades de estoque, e, ainda, de conformidade com os usos e costumes;

III - enviar ou entregar ao consumidor, sem solicitação prévia, qualquer produto, ou fornecer qualquer serviço;

IV - prevalecer-se da fraqueza ou ignorância do consumidor, tendo em vista sua idade, saúde, conhecimento ou condição social, para impingir-lhe seus produtos ou serviços;

V - exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;

VI - executar serviços sem a prévia elaboração de orçamento e autorização expressa do consumidor, ressalvadas as decorrentes de práticas anteriores entre as partes;

VII - repassar informação depreciativa, referente a ato praticado pelo consumidor no exercício de seus direitos;

VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro);

IX - recusar a venda de bens ou a prestação de serviços, diretamente a quem se disponha a adquiri-los mediante pronto pagamento, ressalvados os casos de intermediação regulados em leis especiais; [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994\)*](#)

X - elevar sem justa causa o preço de produtos ou serviços. [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 8.884, de 11/6/1994\)*](#)

XI - Dispositivo acrescido pela [*Medida Provisória nº 1.890-67, de 22/10/1999*](#), transformado em inciso XIII, em sua conversão na [*Lei nº 9.870, de 23/11/1999*](#)

XII - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 9.008, de 21/3/1995\)*](#)

XIII - aplicar fórmula ou índice de reajuste diverso do legal ou contratualmente estabelecido. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 9.870, de 23/11/1999\)*](#)

Parágrafo único. Os serviços prestados e os produtos remetidos ou entregues ao consumidor, na hipótese prevista no inciso III, equiparam-se às amostras grátis, inexistindo obrigação de pagamento.

Art. 40. O fornecedor de serviço será obrigado a entregar ao consumidor orçamento prévio discriminando o valor da mão-de-obra, dos materiais e equipamentos a serem empregados, as condições de pagamento, bem como as datas de início e término dos serviços.

§ 1º Salvo estipulação em contrário, o valor orçado terá validade pelo prazo de dez dias, contado de seu recebimento pelo consumidor.

§ 2º Uma vez aprovado pelo consumidor, o orçamento obriga os contraentes e somente pode ser alterado mediante livre negociação das partes.

§ 3º O consumidor não responde por quaisquer ônus ou acréscimos decorrentes da contratação de serviços de terceiros não previstos no orçamento prévio.

CAPÍTULO VI DA PROTEÇÃO CONTRATUAL

Seção II Das Cláusulas Abusivas

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

II - subtraíam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste código;

III - transfiram responsabilidades a terceiros;

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

V - (VETADO);

VI - estabeleçam inversão do ônus da prova em prejuízo do consumidor;

VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;

VIII - imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor;

IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;

X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral;

XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor;

XII - obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor;

XIII - autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração;

XIV - infrinjam ou possibilitem a violação de normas ambientais;

XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;

XVI - possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vontade que:

I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual;

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

§ 2º A nulidade de uma cláusula contratual abusiva não invalida o contrato, exceto quando de sua ausência, apesar dos esforços de integração, decorrer ônus excessivo a qualquer das partes.

§ 3º (VETADO).

§ 4º É facultado a qualquer consumidor ou entidade que o represente requerer ao Ministério Público que ajuíze a competente ação para ser declarada a nulidade de cláusula contratual que contrarie o disposto neste código ou de qualquer forma não assegure o justo equilíbrio entre direitos e obrigações das partes.

Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

- I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;
- II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;
- III - acréscimos legalmente previstos;
- IV - número e periodicidade das prestações;
- V - soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.298, de 1/8/1996\)](#)

§ 2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

§ 3º (VETADO).

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 1.390, DE 2011

(Do Sr. Manoel Junior)

Dispõe sobre o limite máximo de tempo de atraso permitido para a entrega de imóvel adquirido antes do término da obra.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-178/2011.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei disciplina as regras sobre o limite máximo de tempo de atraso permitido para o fornecedor entregar imóvel adquirido pelo consumidor antes do término da obra.

Art. 2º É permitido um prazo máximo de 90 (noventa) dias de atraso a contar da data pactuada em contrato para a entrega de imóvel adquirido antes do término da obra.

Art. 3º Se o fornecedor não cumprir o limite imposto no art. 2º desta lei, fica obrigado a arcar com todos os encargos mensais relativos ao imóvel em construção, inclusive impostos, até a data efetiva da entrega das chaves do mesmo para uso do consumidor.

Parágrafo único. Se o consumidor já houver quitado o imóvel não entregue no prazo mencionado no art. 2º desta lei, fica o fornecedor obrigado a pagar-lhe o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor de aquisição do imóvel por mês de atraso na entrega do mesmo.

Art. 4º Aplicam-se ao fornecedor que não cumprir as determinações desta lei, além das sanções aqui estabelecidas, as sanções penais e administrativas dispostas na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, sem prejuízo de outras dispostas na legislação em vigor.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação

JUSTIFICAÇÃO

O Brasil é um país jovem e em construção. São muitos os incentivos dados pelo governo em seus diversos níveis a indústria da construção civil. É também conhecido de todos nós as generosas margens de lucro obtidas por construtoras e incorporadoras em seus empreendimentos.

Além disso, prometer em contrato a entrega de uma coisa vendida e não cumprir com o prometido é um claro abuso e desrespeito aos direitos do consumidor, aliás, um abuso contra qualquer parte prejudicada por esta causa em qualquer tipo de contrato.

Também sabemos o que ocorre quando o comprador atrasa quaisquer de suas obrigações: multas e juros são imediatamente computados e incorporados aos seus débitos. Então perguntamos: onde está o necessário equilíbrio para a existência de uma relação jurídica justa e honesta?

Poderíamos argumentar e descrever páginas e páginas sobre os problemas causados pela demora na entrega de um imóvel a seu comprador, relativamente a sua programação financeira, seus planos de vida, entre outros tantos pontos importantes para sua vida. No entanto, a existência, a natureza e as consequências destes problemas são de fácil percepção e entendimento o que dispensa maiores detalhamentos.

Nossa proposta é simples, efetiva e visa o equilíbrio necessário numa relação de consumo tão crucial para a economia quanto é a construção civil.

Sendo assim, pedimos a aprovação deste projeto que já foi apresentado na legislatura anterior por um ex-colega, que não se reelegeu e a mesma foi arquivada, por entender que a essa proposição só trará benefícios não somente para o consumidor como também para aqueles que agem de modo sério e honesto em seus negócios, estamos reapresentado a mesma e pedindo apoio aos nobres pares.

Sala das Sessões, em 18 de maio de 2011.

Deputado MANOEL JUNIOR

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I
DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR**

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O presente código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos arts. 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 2.606, DE 2011 (Do Sr. Aureo)

Disciplina a aplicação de multa às Construtoras e às Incorporadoras por atraso na entrega do imóvel ao comprador-consumidor.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL 178/2011.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - As Construtoras e Incorporadoras que não entregarem os imóveis na data contratada deverão indenizar o comprador-consumidor o valor equivalente a 2% (dois por cento) do valor total do imóvel previsto no contrato, devidamente atualizado, desde que não previsto valor superior, salvo se houver prazo de tolerância, que em nenhuma hipótese poderá ser superior a 6 (seis) meses.

§ 1º - Sem prejuízo da multa compensatória prevista no caput, na hipótese do imóvel não ser entregue ao comprador consumidor na data prevista, será devida ainda multa moratória mensal de 1% (um por cento) sobre o valor total do imóvel, devidamente atualizado.

§ 2º - A multa moratória prevista no parágrafo anterior, mesmo que o contrato preveja prazo de tolerância, incidirá a partir da data estipulada no contrato para entrega do imóvel.

Art. 2º - O dinheiro proveniente da multa poderá ser compensado das parcelas que se vencerem após o prazo previsto para entrega do imóvel ou devolvido ao comprador-consumidor, em um prazo máximo de 90 dias após a entrega das chaves ou da assinatura da escritura definitiva.

Art. 3º - As empresas ficam obrigadas a avisar ao comprador-consumidor, com seis meses de antecedência, sobre possíveis atrasos na entrega das chaves do imóvel.

Art. 4º - Caso o atraso seja superior a 6 (seis) meses ao prazo máximo previsto no contrato para entrega do imóvel, poderá o comprador-consumidor rescindir o contrato, sem prejuízo das multas.

Art. 5º - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Justificativa:

O art. 24, inciso VIII, da Constituição Federal, estabelece que a competência é concorrente entre os Estados, União e o Distrito Federal, para legislar sobre a responsabilidade por danos ao consumidor.

Este tema não foi disciplinado na Legislação Federal, ou seja, o Código de Defesa do Consumidor, deixando o comprador/consumidor totalmente desprotegido no contrato de aquisição imobiliária, sempre de adesão, sem regras legais específicas que protejam os seus interesses.

A nossa proposição prevê uma multa mínima, em caráter compensatório de 2% do valor do imóvel, para as Incorporadoras e Construtoras que não honrarem as suas obrigações contratuais. A intenção é compensar o consumidor que não pôde mudar no período estimado e teve de morar na casa da sogra ou alugar um apartamento, por exemplo. Até agora essa situação não era prevista nos contratos e, quando muito, as penalidades eventualmente previstas para a vendedora não eram suficientes para compensar os inconvenientes causados ao consumidor.

Dessa forma, a imposição de uma sanção preenche uma lacuna na legislação. Não se pode olvidar, todavia, que os contratos imobiliários geralmente mencionam prazo de tolerância para atrasos em torno de seis meses, mas o que se quer disciplinar são as consequências dessa mora, independentemente de culpa. Nessa linha, muitos consumidores que se sentem prejudicados buscam o respaldo da Justiça, mas essas ações demoram anos e nem sempre a indenização é alcançada.

Em relação ao percentual, é importante destacar que 2% é o patamar previsto para o descumprimento das ações impostas ao consumidor, e o que se faz agora é tornar essa regra uma via de mão dupla. Nos últimos oito anos o volume de empreendimentos no Brasil aumentou cerca de 25 vezes segundo os dados fornecidos pela Indústria da Construção Civil. Contudo, o crescimento causou diversos problemas para o consumidor e também para as Construtoras, que tiveram dificuldades em contratar mão de obra, comprar material e cumprir prazos, mas os ônus não podem recair apenas sobre os ombros do consumidor, hipossuficiente dessa relação.

Ressalte-se que a incidência da multa moratória a partir da data estipulada no contrato, **independentemente da existência de prazo de tolerância**, acompanha a tendência

jurisprudencial do Egrégio Superior Tribunal de Justiça (AG 398662/DF e AG 293837/SP), bem como do Tribunal de Justiça do nosso Estado.

Por fim, há de se ressaltar que no Estado de São Paulo, recentemente, foi assinado um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) entre o Ministério Público Estadual (MPE) e o Sindicato da Habitação do Estado (Secovi-SP) que prevê a mesma multa às Construtoras e às Incorporadoras que atrasarem a entrega dos seus imóveis.

Conto com a colaboração dos meus Ilustres pares para aprovar o presente projeto criando essa importante regra para defender os consumidores de todo País.

Sala das Sessões, em 26 de outubro de 2011.

Deputado Federal Aureo
PRTB/RJ

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988

.....

TÍTULO III
DA ORGANIZAÇÃO DO ESTADO

.....

CAPÍTULO II
DA UNIÃO

.....

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

- I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;
- II - orçamento;
- III - juntas comerciais;
- IV - custas dos serviços forenses;
- V - produção e consumo;
- VI - florestas, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, proteção do meio ambiente e controle da poluição;
- VII - proteção ao patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico;

VIII - responsabilidade por dano ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;

IX - educação, cultura, ensino e desporto;

X - criação, funcionamento e processo do juizado de pequenas causas;

XI - procedimentos em matéria processual;

XII - previdência social, proteção e defesa da saúde;

XIII - assistência jurídica e defensoria pública;

XIV - proteção e integração social das pessoas portadoras de deficiência;

XV - proteção à infância e à juventude;

XVI - organização, garantias, direitos e deveres das polícias civis.

§ 1º No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.

§ 2º A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados.

§ 3º Inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades.

§ 4º A superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia da lei estadual, no que lhe for contrário.

CAPÍTULO III DOS ESTADOS FEDERADOS

Art. 25. Os Estados organizam-se e regem-se pelas Constituições e leis que adotarem, observados os princípios desta Constituição.

§ 1º São reservadas aos Estados as competências que não lhes sejam vedadas por esta Constituição.

§ 2º Cabe aos Estados explorar diretamente, ou mediante concessão, os serviços locais de gás canalizado, na forma da lei, vedada a edição de medida provisória para a sua regulamentação. [*\(Parágrafo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 5, de 1995\)*](#)

§ 3º Os Estados poderão, mediante lei complementar, instituir regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, constituídas por agrupamentos de Municípios limítrofes, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum.

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

I – RELATÓRIO

A proposição em epígrafe pretende acrescentar um artigo, numerado como 48-A, à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para considerar nula de

pleno direito a cláusula ou disposição contratual que, por qualquer forma, instituir tolerância para o atraso na entrega do imóvel ou outra forma de mitigação dos efeitos da mora do fornecedor. Estipula que a mora na entrega do imóvel sujeitará o fornecedor ao pagamento de multa ao consumidor lesado, no valor correspondente a 2% do valor do contrato. A referida multa será atualizada monetariamente e acrescida de juros moratórios de 1% ao mês, até a data de sua efetiva satisfação.

A única forma de o fornecedor exonerar-se da multa prevista é comprovando, judicialmente, que a mora decorreu de dolo ou culpa exclusiva do consumidor. Ademais, o texto prevê que a aplicação da multa não excluirá o direito de o consumidor lesado pleitear reparação por perdas e danos, materiais e morais.

Além da multa indenizatória ao consumidor, a mora na entrega do imóvel também sujeitará o fornecedor, além de outras sanções administrativas previstas na legislação em vigor, a multa administrativa no valor de 0,5% do valor total do empreendimento, por mês de atraso. Essa multa administrativa será aplicada, na forma da legislação em vigor, pela Fundação Procon do respectivo Estado onde está situada a edificação e será revertida para a Fazenda Estadual, devendo os recursos arrecadados serem aplicados em projetos e programas de proteção e defesa do consumidor.

O autor justifica sua proposta alegando que os fornecedores do ramo da construção e incorporação imobiliária têm adotado prática comercial revestida de abusividade quando da venda de imóveis em construção. Essa prática está consubstanciada na previsão de uma tolerância (geralmente de 180 dias) para o prazo de entrega dos imóveis. Durante esse período de tolerância não há qualquer consequência resultante da entrega além da data aprazada contratualmente.

Em apenso, encontram-se duas propostas. A primeira delas é o PL nº 1.390, de 2011, do Sr. Manoel Júnior, que pretende fixar limite máximo de noventa

dias de atraso para a entrega de imóvel adquirido antes do término da obra. Ultrapassado esse limite, o construtor fica obrigado a arcar com todos os encargos mensais relativos ao imóvel em construção, inclusive impostos, até a data efetiva da entrega das chaves para o comprador. A aplicação de multa ocorreria apenas na hipótese de o consumidor já ter quitado o imóvel dentro do prazo contratual, acrescido dos noventa dias de carência.

Outra proposta apensada é o PL nº 2.606, de 2011, do Sr. Aureo, que intenta disciplinar a aplicação de multas às construtoras e às incorporadoras que não entregarem os imóveis na data prevista em contrato. O texto prevê multa indenizatória, com valor equivalente a 2% do valor de contrato do imóvel, devidamente atualizado, desde que não estipulado valor superior, bem como multa moratória mensal de 1% sobre o valor de contrato do imóvel, devidamente atualizado. A multa indenizatória incide a partir da data contratual de entrega, salvo se houver prazo de tolerância, que em nenhuma hipótese poderá ser superior a seis meses. A multa moratória, por sua vez, independe da existência de prazo de tolerância. O valor da multa poderá ser compensado das parcelas que vencerem após o prazo previsto para entrega do imóvel ou pago ao adquirente em um prazo máximo de noventa dias após a entrega das chaves ou a assinatura da escritura definitiva. Ademais do pagamento da multa, se o atraso na entrega for superior a seis meses, fica facultada ao adquirente a rescisão do contrato. A proposta também obriga as empresas a avisarem os adquirentes, com seis meses de antecedência, sobre possíveis atrasos na entrega do imóvel.

Além desta Comissão de Desenvolvimento Urbano, as proposições deverão ser apreciadas pela Comissão de Defesa do Consumidor e pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (quanto à constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa).

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

É o nosso relatório.

II –VOTO DO RELATOR

É compreensível a preocupação do nobre autor no que concerne ao cumprimento dos prazos contratuais de entrega de imóveis comercializados durante o período de construção. Com a ampliação da oferta de crédito, são inúmeras as incorporações imobiliárias lançadas para venda e, nem sempre, os construtores conseguem cumprir os prazos de entrega de todos os empreendimentos.

A maioria dos contratos de compra e venda de imóveis vendidos “na planta” prevê um prazo de carência para a entrega do imóvel, geralmente de seis meses, em cláusula que é conhecida como “cláusula dos 180 dias”. A intenção é a de prover à construtora uma certa flexibilidade, para que ela possa lidar com os contratemplos que, não raro, ocorrem durante a obra, como greves, atrasos de fornecedores ou desastres naturais.

Entretanto, esse prazo, que deveria ser usado apenas em casos excepcionais, tem sido utilizado sistematicamente pelos empreendedores, como se fizesse parte do prazo regular da obra. A situação tem-se agravado, a ponto de esse tipo de reclamação ser o principal item levado pelos compradores aos órgãos de defesa do consumidor. Sabe-se até que, em alguns Estados, o Ministério Público tem agido em favor dos consumidores, arguindo judicialmente a validade da referida cláusula.

Visando contribuir para a solução desse problema, o autor propõe a presente alteração à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conhecida como Lei

dos Condomínios, considerando nula de pleno direito a cláusula ou disposição contratual que, por qualquer forma, instituir tolerância para o atraso na entrega do imóvel ou outra forma de mitigação dos efeitos da mora do fornecedor. Como penalidade, estipula que eventual atraso sujeitará o fornecedor ao pagamento de multa ao consumidor lesado, no valor correspondente a 2% do valor do contrato, a menos que o empreendedor comprove, judicialmente, que a mora decorreu de dolo ou culpa exclusiva do consumidor.

Ora, se hoje a situação pode ser considerada abusiva contra o consumidor, com a aprovação desta medida passará a ser abusiva contra o empreendedor, com reflexos negativos para a atividade imobiliária como um todo. Afinal, como mencionamos, são vários os fatores, não relacionados ao comprador e nem tampouco sujeitos à vontade do construtor, que podem dar causa a atrasos em obras.

Enchentes e deslizamentos de terra e greves nos transportes públicos, por exemplo, podem levar a uma significativa abstenção de trabalhadores ou ao atraso na entrega de materiais de construção. Até mesmo o Poder Público pode ser responsável por atraso na entrega dos imóveis, quando, por conta de trâmites burocráticos, o empreendimento, mesmo totalmente concluído, demora para receber a devida licença. Há que se encontrar, por certo, uma fórmula alternativa, que proteja o direito do adquirente de imóvel na planta, sem inviabilizar, com indenizações desarrazoadas, a atividade imobiliária.

O PL nº 1.390, de 2011, em apenso, parece apontar um caminho melhor a ser seguido, pois apenas reduz o prazo de carência para a entrega da obra, sem extingui-lo. Não obstante, prevê que a multa em benefício do adquirente somente será devida se o empreendedor extrapolar o referido prazo e, ao mesmo tempo, se o adquirente já tiver quitado o imóvel. Entendemos que essa fórmula mostra-se injusta com os adquirentes que, mesmo não tendo quitado o imóvel, cumpriram com as suas obrigações e contavam com a entrega na data contratada.

Considerando que a multa por atraso na entrega do imóvel pretende compensar o adquirente por despesas que ele se vê obrigado a fazer por conta de não poder dispor do imóvel, o outro apenso, PL nº 2.606, de 2011, oferece uma alternativa bastante razoável. O texto admite o que o valor da multa seja descontado das prestações que o adquirente tenha a vencer, o que é eficaz como uma compensação pelo atraso na entrega e, ao mesmo tempo, facilita o cumprimento da obrigação pelo empreendedor, que não precisa desembolsar de pronto o valor da multa.

Inadequada, no entanto, a previsão, constante do PL nº 2.606, de 2011, de que a multa poderá ser paga até noventa dias após a entrega das chaves ou a assinatura da escritura definitiva. Ora, a multa é mensal e deve ser paga mensalmente, para que possa configurar uma compensação pelas despesas que o adquirente venha a ter devido ao atraso na entrega do imóvel. Não raro, as pessoas precisam pagar aluguel, até que possam fazer a mudança em definitivo para a sonhada casa própria. Se o valor da multa só for pago após a entrega do imóvel, o adquirente continuará sendo prejudicado.

Em comum, a proposta principal e o primeiro apensado usam o termo “fornecedor” para se referir ao responsável pela entrega do imóvel. Entendemos que a escolha pretende deixar em evidência que há uma relação de consumo envolvida nos referidos contratos de aquisição de imóveis, mas o termo é inadequado e pode dar margem a problemas na aplicação da lei. Isso porque, em se tratando de imóveis, temos duas figuras: a do incorporador e a do construtor. O primeiro é aquele que realiza contrato para a construção de imóvel em condomínio, comercializando as futuras unidades. O segundo é aquele que foi contratado para a construção do imóvel objeto de incorporação. Podem ocorrer casos em que as duas figuras estejam mescladas em um único empreendedor, mas isso não é uma regra inescapável.

Por oportuno, registre-se ser inadequada a cláusula de vigência imediata, adotada pelas três propostas. Vejamos os mandamentos da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, que dispõe, entre outras providências, sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal. Essa norma, em seu art. 8º, determina que uma nova lei deve “contemplar prazo razoável para que dela se tenha amplo conhecimento, reservada a cláusula "entra em vigor na data de sua publicação" para as leis de pequena repercussão”, o que não é o caso aqui.

Vencida a análise do conteúdo, parece-nos que, do ponto de vista formal, o projeto de lei principal é mais acertado, à vista da já citada Lei Complementar nº 95, de 1998, a qual determina que o mesmo assunto não poderá ser disciplinado por mais de uma lei, exceto quando a subsequente se destine a complementar a lei considerada básica, vinculando-se a esta por remissão expressa (art. 7º, IV). Como o tema em questão concerne diretamente à atividade de incorporação imobiliária, a Lei nº 4.591, de 1964, mostra-se adequada para abrigar as novas disposições.

Assim, optamos por elaborar um substitutivo, agregando o que de melhor cada uma das proposições tem para oferecer e acrescentando alguns ajustes necessários. Isso posto, naquilo que compete a esta Comissão analisar, somos **pela aprovação** do Projeto de Lei nº 178, de 2011, e de seus apensos, PL nº 1.390, de 2011, e PL nº 2.606, de 2011, **na forma do substitutivo anexo**.

Sala da Comissão, em de de 2012.

Deputado **HEULER CRUVINEL**
Relator

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 178, DE 2011
(E a seus apensos, PL nº 1.390/2011 e PL nº 2.606/2011)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para tratar do prazo de entrega de imóveis adquiridos em fase de incorporação e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acrescenta dispositivos à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para tratar do prazo de entrega de imóveis adquiridos em fase de incorporação, estabelecendo penalidade de multa para os casos de descumprimento das referidas disposições.

Art. 2º A Lei nº 4.591, de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 48-A:

Art. 48-A Admite-se um prazo de tolerância máximo de até 180 (cento e oitenta) dias para a entrega de imóvel adquirido em fase de incorporação, contados da data contratualmente fixada para entrega das chaves.

§1º o incorporador deverá informar ao adquirente, quando da assinatura dos contratos de compra e venda, com clareza e transparência, que durante o prazo do caput, por sua própria natureza, não incidirá qualquer penalidade moratória ou compensatória.

§2º Se o incorporador não cumprir o limite imposto no caput, fica obrigado a pagar ao adquirente adimplente uma multa penal compensatória no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor até então pago pelo adquirente, e uma multa penal moratória no valor correspondente a 0,5% (meio por cento) ao mês (ou fração, calculado pro rata dies).

§3º Os valores das multas de que trata o §2º devem ser atualizados monetariamente pelo mesmo índice previsto no contrato, e poderão ser deduzidos das parcelas vincendas após o prazo previsto no caput deste artigo.

§4º As empresas incorporadoras ficam obrigadas a avisar o adquirente, com 6 (seis) meses de antecedência da data pactuada em contrato para a entrega do imóvel, a respeito de possíveis atrasos na entrega do mesmo.

§5º Os adquirentes de imóveis em fase de incorporação deverão receber do incorporador informações mensais sobre o andamento das obras.

Art. 3º As disposições introduzidas por esta Lei à Lei 4.591, de 1964, somente se aplicarão aos contratos celebrados após 90 (noventa) dias de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2012.

Deputado **HEULER CRUVINEL**
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, concluiu, unanimemente, pela aprovação do Projeto de Lei nº 178/2011 e dos PL's nºs 1.390/2011 e 2.606/2011, apensados, com Substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Heuler Cruvinel.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Domingos Neto, Presidente; Leopoldo Meyer, Mauro Mariani e Roberto Britto, Vice-Presidentes; Adrian, Genecias Noronha, Heuler Cruvinel, Iriny Lopes, João Arruda, João Pizzolatti, Marco Tebaldi, Nelson Marquezelli, Paulo Ferreira, Rosane Ferreira, Edinho Araújo e William Dib.

Sala da Comissão, em 21 de novembro de 2012.

Deputado ROBERTO BRITTO
Presidente em exercício

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 178,, de 2011, de autoria do ilustre Deputado Eli Correa Filho, determina a nulidade de pleno direito de cláusula contratual que, por qualquer forma, instituir tolerância para o atraso na entrega do imóvel ou outra forma de mitigação dos efeitos da mora do fornecedor. Esta sujeitará o fornecedor ao pagamento de multa ao consumidor lesado, no valor de dois por cento do valor do contrato.

A mora na entrega do imóvel também sujeitará o fornecedor, além de outras sanções administrativas previstas na legislação em vigor, a multa correspondente a meio por cento do valor total do empreendimento, por mês de atraso. A arrecadação desta multa será revertida para a Fazenda Estadual e aplicada em programas e projetos de proteção e defesa do consumidor.

Para tais propósitos, acrescenta artigo, numerado como 48-A, à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”.

Na justificação apresentada, o Autor considera abusiva a prática de os contratos de venda de imóveis “na planta” incluírem cláusula de prazo de tolerância de cento e oitenta dias, além da data estipulada, para a entrega do imóvel. Pois o consumidor sujeita-se a prazos rígidos e multa moratória para o cumprimento de suas obrigações. É penalizado com o pagamento de juros e multa, qualquer que seja o motivo de sua impontualidade nas prestações.

Foram apensados ao projeto em apreciação duas proposições.

O Projeto de Lei nº 1.390, de 2011, do Deputado Manoel Júnior, fixa limite máximo de noventa dias, além da data pactuada, de atraso para a entrega do imóvel adquirido antes do término da obra. Ultrapassado este limite, o construtor fica obrigado a arcar com todos os encargos mensais relativos ao imóvel em construção, inclusive impostos, até a data da entrega das chaves para o comprador. A aplicação de multa ocorreria apenas na hipótese de o consumidor já ter quitado o imóvel dentro do prazo contratual, acrescido dos noventa dias de carência.

Por sua vez, o Projeto de Lei nº 2.606, também de 2011, do Deputado Áureo, disciplina a aplicação de multa às construtoras que não entregarem os imóveis na data contratual. Estabelece multa compensatória, com valor correspondente a dois por cento do valor do contrato do imóvel, devidamente atualizado, desde que não estipulado valor superior.. Adicionalmente, prevê multa moratória mensal de 1% sobre o valor de contrato do imóvel, devidamente atualizado. Esta incidirá a partir da data prevista para entrega do imóvel, mesmo que o contrato preveja prazo de tolerância.

Submetido à apreciação da Comissão de Desenvolvimento urbano, o projeto em apreciação e seus apensos foram aprovados, com Substitutivo, nos termos do parecer do Relator, nobre Deputado Heuler Cruvinel.

Nos termos regimentais, compete-nos manifestar sobre o mérito da proposição (art. 24, II)..

II – VOTO DO RELATOR

Louvamos a nobre intenção do ilustre Autor com o cumprimento do prazo contratual para a entrega de imóveis adquiridos em

construção. Como bem salientou, o consumidor adquirente não dispõe de qualquer tolerância para o cumprimento de suas obrigações.

Entretanto, realmente existem motivos imprevisíveis pelo construtor que podem atrasar a conclusão de uma obra, a exemplo da ocorrência de intempéries e de greves nos transportes públicos, comprometendo a presença de trabalhadores.

Neste contexto, apoiamos o Substitutivo adotado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano, que encontrou fórmula alternativa, reunindo contribuições dos três projetos em exame, para proteger o direito do adquirente, sem inviabilizar, com indenizações irrealísticas, a atividade de incorporação e construção.

O Substitutivo em apreço admite um prazo de tolerância máximo de até cento e oitenta dias para a entrega de imóvel adquirido em fase de incorporação, contados da data contratualmente fixada para a entrega do imóvel. Este prazo deverá ser informado ao adquirente com clareza, durante o não incidirá qualquer penalidade moratória ou compensatória.

Não sendo cumprido o prazo acima referido, o incorporador fica obrigado a pagar ao adquirente adimplente multa penal compensatória correspondente a um por cento do valor até então pago pelo adquirente, além de multa penal moratória correspondente a meio por cento ao mês ou fração.

Estes valores devem ser atualizados monetariamente pelo mesmo índice previsto no contrato e poderão ser deduzidos das parcelas vincendas após o prazo de tolerância.

Os incorporadores deverão informar aos adquirentes de imóveis em construção informações mensais sobre o andamento das obras. Deverão também avisar o adquirente, com até cento e oitenta dias antes da data pactuada para a entrega do imóvel, sobre possíveis atrasos na entrega do mesmo..

Em nosso entendimento, os dispositivos acima mencionados aperfeiçoam o projeto em apreciação, estabelecendo o necessário equilíbrio na relação entre o incorporador e o adquirente

Pelo acima exposto, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 178, de 2011, e de seus apensos, PL nº 1.390, de 2011, e PL nº 2.606, de 2011, na forma do Substitutivo adotado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano..

Sala da Comissão, em 9 de maio de 2013.

Deputado RICARDO IZAR
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 178/2011 e os PLs nºs 1.390/2011 e 2.606/2011, apensados, na forma do Substitutivo adotado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Ricardo Izar.

Estiveram presentes os Senhores Deputados José Carlos Araújo - Presidente; Felipe Bornier, Eli Correa Filho e Roberto Teixeira - Vice-Presidentes; Aureo, Carlos Souza, Chico Lopes, Fernando Coelho Filho, Francisco Chagas, Henrique Oliveira, Ivan Valente, José Chaves, Júlio Delgado, Paulo Freire, Paulo Wagner, Reguffe, Ricardo Izar, Severino Ninho, Deley e Nilda Gondim.

Sala da Comissão, em 7 de agosto de 2013.

Deputado JOSÉ CARLOS ARAÚJO
Presidente

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei em epígrafe pretende, em síntese, alterar a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para considerar nula de pleno direito a cláusula ou disposição contratual que, por qualquer forma, instituir tolerância para o atraso na entrega do imóvel ou outra forma de mitigação dos efeitos da mora do fornecedor. Adicionalmente, tal proposição estipula que a eventual mora na entrega do imóvel sujeitará o fornecedor ao pagamento de multa em favor do consumidor lesado, no valor correspondente a 2% do valor do contrato. A referida multa será atualizada

monetariamente e acrescida de juros moratórios de 1% ao mês, até a data de sua efetiva satisfação.

Nesse contexto, em caso de mora na entrega do imóvel, passam a ser cobradas do fornecedor construtor/incorporador, além da multa indenizatória ao consumidor, uma multa administrativa no valor de 0,5% do valor total do empreendimento, por mês de atraso. Essa multa administrativa será aplicada, na forma da legislação em vigor, pela Fundação Procon do respectivo Estado onde estiver situada a edificação e será revertida para a Fazenda Estadual, devendo os recursos arrecadados serem aplicados em projetos e programas de proteção e defesa do consumidor.

O autor justifica sua proposta alegando que os fornecedores do ramo da construção e incorporação imobiliária têm adotado prática comercial revestida de abusividade quando da venda de imóveis em construção, qual seja: a previsão de um prazo de tolerância para a entrega dos imóveis (geralmente 180 dias), sem qualquer consequência resultante da entrega além da data aprazada contratualmente.

Apensadas ao PL 178, de 2011, encontram-se duas outras proposições:

- a) O PL nº 1.390, de 2011, que pretende fixar limite máximo de noventa dias de atraso para a entrega de imóvel adquirido antes do término da obra e, ultrapassado esse limite, o construtor fica obrigado a arcar com todos os encargos mensais relativos ao imóvel em construção, inclusive impostos, até a data efetiva da entrega das chaves para o comprador (a aplicação de multa ocorreria apenas na hipótese de o consumidor já ter quitado o

imóvel dentro do prazo contratual, acrescido dos noventa dias de carência); e

- b) O PL nº 2.606, de 2011, que intenta disciplinar a aplicação de multas às construtoras e às incorporadoras que não entregarem os imóveis na data prevista em contrato, prevendo multa indenizatória equivalente a 2% do valor atualizado de contrato do imóvel (desde que não estipulado valor superior), incidente a partir da data contratual de entrega (salvo se houver prazo de tolerância, que em nenhuma hipótese poderá ser superior a seis meses) e multa moratória mensal de 1%, independente da existência de prazo de tolerância. Ademais do pagamento de multa, se o atraso na entrega for superior a seis meses, fica facultada ao adquirente a rescisão do contrato. A proposta também obriga as empresas a avisarem os adquirentes, com seis meses de antecedência, sobre possíveis atrasos na entrega do imóvel.

Em sua tramitação regimental, as proposições em tela obtiveram aprovação unânime, na forma de Substitutivo, tanto na Comissão de Desenvolvimento Urbano – CDU, quanto na Comissão de Defesa do Consumidor – CDC.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas às proposições ora relatadas, cabendo-me, regimentalmente, a manifestação quanto à constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa.

É o relatório.

II –VOTO DO RELATOR

Cumpra esta Comissão analisar a presente proposta consoante os critérios da constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, pois que a questão

de mérito já foi regimentalmente discutida e aprovada nas respectivas Comissões temáticas (CDU e CDC).

Nos termos dos artigos 58, §2º, I e 59, inciso III, c/c o art. 48, *caput*, da Constituição Federal, a elaboração de lei ordinária é feita pelo Congresso Nacional, com a sanção do Presidente da República. Relativamente à legitimidade de iniciativa, conforme disciplina art. 61, *caput*, do mesmo diploma legal, não há inconstitucionalidade a ser observada.

Destarte, no tocante aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade, não há qualquer impedimento para a aprovação do projeto de lei sob exame.

Quanto à técnica legislativa adotada, as proposições em comento conformam-se perfeitamente às normas estabelecidas pela Lei Complementar nº 95, de 1998, alterada pela Lei Complementar nº 107, de 2001.

Pelo exposto, votamos **pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa** do Projeto de Lei nº 178, de 2011, e de seus apensos, PL nº 1.390, de 2011, e PL nº 2.606, de 2011, e do Substitutivo adotado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano.

Sala da Comissão, em de de 2014.

Deputado EDUARDO SCIARRA
Relator

Deputado JOÃO PAULO LIMA
Relator Substituto

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 178/2011, do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano e dos Projetos de Lei nºs 1390/2011 e 2606/2011,

apensados, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Eduardo Sciarra, e do Relator Substituto, Deputado João Paulo Lima.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Vicente Candido - Presidente, Luiz Couto e Fábio Trad - Vice-Presidentes, Alceu Moreira, Andre Moura, Antonio Bulhões, Cesar Colnago, Chico Alencar, Danilo Forte, Décio Lima, Dr. Grilo, Edson Silva, Eduardo Sciarra, Eliseu Padilha, Fábio Ramalho, Felipe Maia, Félix Mendonça Júnior, João Campos, João Paulo Lima, Júlio Delgado, Leonardo Picciani, Lincoln Portela, Lourival Mendes, Luiz de Deus, Luiz Pitiman, Marcos Medrado, Maria do Rosário, Mauro Benevides, Odair Cunha, Onofre Santo Agostini, Osmar Serraglio, Pastor Marco Feliciano, Paulo Freire, Ronaldo Fonseca, Sergio Zveiter, Vilson Covatti, William Dib, Arnaldo Faria de Sá, Benjamin Maranhão, Dilceu Sperafico, Efraim Filho, Eli Correa Filho, Felipe Bornier, Geraldo Simões, Gonzaga Patriota, Hugo Leal, João Magalhães, Jose Stédile, Keiko Ota, Lázaro Botelho, Luciano Castro, Manuel Rosa Neca, Márcio Macêdo, Moreira Mendes, Nelson Pellegrino, Nilda Gondim, Odílio Balbinotti, Oziel Oliveira, Padre João, Reinaldo Azambuja, Rodrigo de Castro, Sandro Alex, Silas Câmara e Weverton Rocha.

Sala da Comissão, em 3 de junho de 2014.

Deputado VICENTE CANDIDO
Presidente

FIM DO DOCUMENTO
