

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 178 , DE 2011 (Apensos os PL's nºs 1.390 e 2.606, de 2011)

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.

Autor: Deputado ELI CORREA FILHO

Relator: Deputado RICARDO IZAR

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 de de 2013.

Deputado RICARDO IZAR
Relator