PARECER Nº , DE 2015

Da COMISSÃO DE MEIO AMBIENTE, DEFESA DO CONSUMIDOR E FISCALIZAÇÃO E CONTROLE, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 16, de 2015 (Projeto de Lei nº 178, de 2011, na origem), do Deputado Eli Correa Filho, que *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*, e o Projeto de Lei do Senado nº 279, de 2014, do Senador Antonio Carlos Rodrigues, que *altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para estabelecer a incidência de multa na hipótese de atraso na entrega do imóvel por parte da incorporadora ou construtora*.

RELATOR: Senador VALDIR RAUPP

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 16, de 2015 (Projeto de Lei nº 178, de 2011, na origem), de autoria do Deputado Eli Correa Filho, tem por fim estabelecer prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para entrega de imóveis adquiridos na fase de incorporação.

O art. 1º contém o objeto da lei que é o de estabelecer prazo de entrega de imóveis adquiridos na fase de incorporação, estabelecendo penalidade de multa nos casos de descumprimento das disposições.

O art. 2º acrescenta art. 48-A à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. O *caput* do art. 48-A admite o 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. O § 1º prevê que o incorporador deverá informar ao adquirente, por ocasião da assinatura dos contratos de compra e venda, com clareza e transparência, que durante o prazo previsto no *caput*, por sua própria natureza, não incidirá qualquer penalidade moratória ou compensatória. O § 2º estabelece que se o

incorporador não cumprir o limite imposto no *caput*, fica obrigado a pagar ao adquirente adimplente a multa penal compensatória no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor até então pago pelo adquirente e a multa penal moratória no valor correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, ou fração, calculado *pro rata dies*. O § 3º prevê que os valores das multas de que trata o § 2º devem ser atualizadas monetariamente pelo mesmo índice previsto no contrato e poderão ser deduzidos das parcelas vincendas após o prazo previsto no *caput* do artigo. O § 4º diz que 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, sobre possíveis atrasos na sua entrega. O § 5º estabelece que os adquirentes de imóveis em fase de incorporação deverão receber do incorporador informações mensais sobre o andamento das obras.

O art. 3º prevê que as disposições da lei que resultar da aprovação do projeto somente se aplicarão aos contratos celebrados após 90 (noventa) dias de sua publicação.

Na justificação, seu autor alega que “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”.

O Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 279, de 2014, de autoria do Senador Antonio Carlos Rodrigues, tem a finalidade de estabelecer a incidência de multa na hipótese de atraso na entrega do imóvel por parte da incorporadora ou construtora.

O art. 1º acrescenta art. 63-A à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. O *caput* do art. 63-A prevê que na hipótese de atraso na entrega do imóvel, terá o comprador direito a receber da incorporadora ou da construtora as seguintes verbas, a serem calculadas sobre o valor contratual do imóvel, devidamente corrigido pelo índice previsto no contrato para correção do débito do comprador ou, no caso de pagamento à vista, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), ou outro que o venha a substituir: I – dez por cento, a título de multa moratória; e II – um por cento a cada mês de atraso, incidente e calculado diariamente até que o imóvel seja entregue, a título de juros moratórios. O parágrafo único diz que o direito previsto no *caput* do artigo não exclui o direito de o comprador optar por rescindir o contrato, com imediato recebimento da totalidade dos valores pagos, acrescidos de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) ou por outro que o venha a substituir, e de juros legais.

O art. 2º estabelece que a lei que resultar da aprovação do projeto entrará em vigor na data da sua publicação.

Na justificação, seu autor alega que “não são raras as hipóteses em que construtoras e incorporadoras não entregam o imóvel contratado ao comprador na data prevista”.

Os projetos foram distribuídos a esta Comissão de Meio Ambiente, Defesa do Consumidor e Fiscalização e Controle (CMA).

Não foram apresentadas emendas.

II – ANÁLISE

Os projetos cuidam de matéria inserida na competência legislativa concorrente da União, dos Estados e do Distrito Federal. Cabe ao Congresso Nacional dispor sobre a matéria, e é legítima a iniciativa parlamentar, nos termos dos arts. 48 e 61 da Lei Maior. Não há vícios de juridicidade.

Quanto à regimentalidade, cabe destacar que seu trâmite observou o disposto no art. 102-A do Regimento Interno desta Casa, de acordo com o qual compete à Comissão de Meio Ambiente, Defesa do Consumidor e Fiscalização e Controle opinar sobre assuntos atinentes à defesa do consumidor.

Acerca da técnica legislativa, os projetos observam as regras previstas na Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, com as alterações promovidas pela Lei Complementar nº 107, de 26 de abril de 2001. Não há inclusão de matéria diversa do tema tratado nas proposições, e a sua redação, a nosso ver, apresenta-se adequada.

No mérito, a alteração proposta no PLC nº 16, de 2015, visa a garantir mais direitos ao consumidor e representa aperfeiçoamento da legislação consumerista. Somos, assim, pela aprovação do projeto sugerido.

Muitas construtoras não conseguem concluir a obra planejada no prazo previsto no contrato. Nesse momento, os consumidores têm a sua expectativa pelo recebimento do imóvel frustrada e passam a sofrer transtornos e prejuízos decorrentes dos atrasos nas obras.

Entre as cláusulas contratuais mais comuns nos contratos do mercado imobiliário está a que prevê prazo excessivamente dilatado para entrega da obra, permitindo-se a sua prorrogação por prazos de 90 (noventa), 120 (cento e vinte), 180 (cento e oitenta) dias ou mais. O projeto vem regular essa questão ao fixar em 180 (cento e oitenta) dias o prazo de tolerância máximo para entrega de imóvel adquirido em fase de incorporação. Desse modo, a obrigação contratual do incorporador nesse aspecto passa a ser específica e determinada, e sujeita o seu descumprimento a multas de caráter compensatório e moratório.

A multa de caráter compensatório foi fixada de forma razoável pelo projeto no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor até então pago pelo adquirente. Caso por exemplo o imóvel em construção tenha sido negociado por R\$ 500 mil (quinhentos mil reais) e o consumidor já tenha pago o percentual de 50% (cinquenta por cento) do valor do imóvel, ele poderá receber o valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais). A multa prevista no Projeto de Lei do Senado nº 279, de 2014, de 10% (dez por cento) sobre o valor contratual do imóvel pode ser considerada excessiva, implicando enriquecimento indevido do consumidor em detrimento da empresa construtora ou incorporadora do imóvel. No exemplo citado, o consumidor teria a receber R\$ 50 mil (cinquenta mil reais).

A multa de caráter moratório foi prevista também de forma razoável pelo projeto no percentual de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, de forma que no exemplo citado anteriormente, o consumidor teria o direito a receber mensalmente a importância de R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais). Mais uma vez, consideramos o percentual estipulado pelo Projeto de Lei do Senado nº 279, de 2014, de 1% (um por cento) excessivo, já que o consumidor nesse caso teria a receber a importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês.

Por último, apresentamos emenda de redação com finalidade de aperfeiçoar a redação do art. 48-A, constante no art. 2º do Projeto de Lei, para deixar claro que durante esse prazo não recai penalidade para o incorporador. Da forma como está redigido ("*não incidirá qualquer penalidade moratória ou compensatória*") pode ser dado o entendimento - numa hipótese remota, mas plausível - de que o comprador durante esse prazo pode se isentar de cumprir suas obrigações. Portanto, essa emenda procura corrigir a redação para explicitar que o prazo de tolerância não implicará em penalidade ao incorporador.

III – VOTO

Assim, o voto é pela rejeição do Projeto de Lei do Senado nº 279, de 2014, e pela aprovação do Projeto de Lei da Câmara nº 16, de 2015, com a seguinte emenda de redação:

EMENDA Nº 1– CMA
(ao PLC nº 16, de 2015)

Dê-se ao §1º do art. 48-A, do art. 2º do PLC nº 16, de 2015, a seguinte redação:

“**Art. 2º**.....”

Art.48-A.....

§ 1º O incorporador deverá informar ao adquirente, por ocasião da assinatura dos contratos de compra e venda, com clareza e transparência, que durante o prazo previsto no caput, por sua própria natureza, não incidirá sobre o incorporador qualquer penalidade moratória ou compensatória
.....”

Sala da Comissão, em 18 de agosto de 2015

Senador Otto Alencar, Presidente

Senador Valdir Raupp, Relator.