

Bom dia Exmo(a). Senhor(a) Senador(a), **EM MÃOS**

Ref.: Relevantes considerações sobre o desnecessário (a meu ver) Projeto de Lei 1220/2015 – distrato de compra de imóvel novo

<https://www1.folha.uol.com.br/colunas/mariaines/2018/06/novas-regras-para-distrato-criam-pesadelo-da-casa-propria.shtml>

<https://revistanews.com.br/2018/06/21/nova-lei-do-distrato-prejudica-o-consumidor/>

<https://www1.folha.uol.com.br/colunas/marciadessen/2018/07/um-contrato-dois-pesos-e-duas-medidas.shtml>

O texto do Projeto de Lei original, apenas se fixava a reter 10% dos valores pagos a favor da construtora, quando do distrato de compra de imóvel novo. A Câmara desvirtuou o PL.

Sou advogado, formado há 20 anos, atuante no ramo do direito imobiliário em todo o país e, com pós-graduação em direito do consumidor.

As milionárias e bilionárias construtoras, não querem perder dinheiro, mesmo o país estando passando pela sua maior crise econômica da história recente. Todos os setores da economia foram afetados, Mas elas, construtoras, não podem deixar de ganhar, por um tempo, o que ganhavam. Querem continuar faturando alto, mesmo nesta crise que atingiu diversos setores mais importantes da economia brasileira que a construção civil. **Não conheço um caso sequer de pedido de falência de construtora/incorporadora. Assim, não há de ter, a meu ver, uma lei para beneficiar as construtoras.** Caso assim seja, diversos setores mais importantes da economia brasileira recorrerão ao Congresso Nacional para pedir uma lei, com vista a ajuda-los.

Assim, não há que falar em **CRISE** no setor imobiliário. As construtoras passaram décadas ganhando muito dinheiro. Agora, querem convencer Vossa Excelência de que são “coitadinhas”. O mercado da construção civil, já está voltando ao normal.

A quem interessa a aprovação de um Projeto de Lei que, ao que percebi, com as alterações feitas na Câmara dos Deputados, irá prejudicar dezenas de milhões de brasileiros? O Judiciário tem conseguido equilibrar bem os casos



de distrato de compra de imóvel novo levados ao seu conhecimento, por meio de ações judiciais.

Por qual razão o Presidente da Câmara dos Deputados, senhor Rodrigo Maia, pulou etapas legislativas e não enviou o PL a devida Comissão? Qual interesse tem ele nesta urgência em aprovar um PL que nasceu (na Câmara dos Deputados começaram a “desfigurar” o PL), para proteger os consumidores e não as construtoras?

Em regra, completamente e diversamente do que alegam aos parlamentares (alegam que estão tendo prejuízo em razão dos distratos feitos no Judiciário em sua maioria por investidores. Não é verdade. A maioria é de brasileiros que perderam o emprego ou tiveram suas rendas diminuídas), as milionárias/bilionárias construtoras e incorporadoras, ninguém compra um imóvel, para, logo em seguida, desfazer da compra.

Querem enganar Vossa Excelência em prejuízo dos cidadãos consumidores.

Tenho centenas de ações judiciais. Apenas 2 clientes eram investidores. Logo, é uma grande mentira, as construtoras dizerem que a maioria dos que estão fazendo distrato é especulador, investidor. Mentira.

Há crise econômica que atingiu o país, com mais de 13 milhões de desempregados, levou milhares de pessoas a terem que optar, a contragosto, pelo distrato da compra de imóvel.

Fatos que afetaram a compra de imóvel e aumentou o número de pedido de distrato:

- Uma avalanche de demissões, impedindo que o comprador continuasse a cumprir com o pagamento das parcelas.
- Os bancos, mudaram completamente a forma de financiamento. Com a crise, os juros bancários aumentaram e a forma de financiamento, pegou o comprador de surpresa e fez com que ele não tivesse o financiamento aprovado. Apenas exemplo ficando: Antes da crise, os bancos pediam para liberar o financiamento, 20 mil de entrada, aceitava a renda conjunta de 15 mil reais e os juros eram mais baixos. Após a crise os bancos passaram a pedir 40 mil de entrada, renda conjunta de 25 mil e juros nas alturas.
- Muitos corretores de imóveis, de má-fé, afirmavam que a renda do comprador seria suficiente, que o banco já tinha pré aprovado o financiamento e, quando



chegava a hora de aprovar o financiamento, as regras não eram as que os corretores mal intencionados diziam.

Dentre outros fatores...

O Judiciário de todo o país, vem tratando bem a situação de distrato de compra de imóvel novo. Já firmaram jurisprudência sobre o tema. O Superior Tribunal de Justiça, determina que seja devolvido entre 75% a 90% dos valores pagos ao comprador, a depender da análise de caso a caso, corrigido monetariamente e a vista. Restando entre 10% a 25% para a construtora cobrir com gastos administrativos que teve individualmente com a unidade objeto da ação judicial.

As construtoras, com certeza, não mostrarão para Vossa Excelência, os contratos de compra e venda, com cláusulas abusivas e nulas de pleno direito (art. 39, inciso V e art. 51, inciso IV, da Lei Federal 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor).

Já vi contrato com multa de 10% sobre o valor **inteiro** do imóvel e não do valor pago. Caso o imóvel custe 1 milhão e a pessoa tenha pago 50 mil, teria que pagar mais 50 mil para poder se desfazer do negócio. Evidente que todo o Judiciário entende nula tal cláusulas.

Já vi cláusula contratual determinado que a devolução dos valores pagos será feita em tantas parcelas quanto foram pagas. Assim, caso o adquirente do imóvel tenha pago 40 parcelas, será devolvido os valores em 40 parcelas, claro, com inúmeros descontos abusivos. O Judiciário também não tem aceito isto.

O PL foi modificado na Câmara dos Deputados, para prever retenção/multa de 50% a favor das construtoras (PL, Art. 67-A, § 4º). Imaginemos que Vossa Excelência tenha adquirido um imóvel de 2 milhões e já pagou 1 milhão. Caso seja aprovado este ponto de retenção/multa de 50% do valor pago, **Vossa Excelência irá ter que pagar de multa 500 mil reais. Acha justo? Razoável?** Para mim, chama-se, enriquecimento sem causa (proibido pelo Código Civil e Código e Defesa do Consumidor). Lembre-se que as construtoras irão vender novamente aquele imóvel. Logo não é dinheiro perdido para elas mas, para o consumidor sim.

PL

Art. 67-A



§ 2º

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

(OBS.: Ora, quer dizer que todos os encargos, abusivos ou não, existentes no contrato, podem ser deduzidos do valor a ser devolvido? Não sobrar nada para o consumidor que se viu diante de um obrigatório distrato pois perdeu o emprego (por ex.). **Vossa Excelência acredita mesmo que as construtoras não irão encher o contrato de coisas indevidas para descontar do percentual a ser devolvido ao consumidores?**

Oportuno consignar que não faz o menor sentido ter de esperar a venda da unidade imobiliária para só então os consumidores receberem os 75% de devolução. A minha experiência diz que nunca vi um caso onde a construtora vendeu o imóvel antes de 180 dias e tenha devolvido ao menos 75% dos valores pagos ao consumidor.

Importante que seja devolvido entre 75% a 90% dos valores pagos aos compradores consumidores, já estando inclusos nos 10% a 25% de retenção a favor da construtora todos os gastos administrativos que tiveram individualmente com a unidade adquirida pelo comprador. Esta forma entendo ser justa pois cada caso é um caso (o Judiciário analisa caso a caso). Quem pagou 50 mil, não pode receber o mesmo tratamento de quem já pagou 1 milhão. É isto que o Judiciário vem fazendo, e, por incrível que pareça, em regra, bem.

Penso que, está muito bom, equilibrado e não abusivo, o que vem decidindo o Judiciário atualmente. Devolução entre 75% a 90%, com correção monetária e devolução a vista. Afinal, as centenas de milhões de reais e os bilhões que as construtoras ganharam durante décadas, não pode ser esquecido neste momento difícil por que passa a população brasileira.

Não se vê outros setores mais importantes da economia brasileira, pedindo ajuda a Vossa Excelência, para aprovar uma lei, com vista a beneficiar mais ainda seus empresários. Por qual razão as bilionárias construtoras têm que serem beneficiadas, se mais de 13 milhões de brasileiros estão desempregados? Muitos sem dinheiro até para por comida na mesa da família.

Oportuno consignar algo muito importante. No § 4º, do art. 63, da Lei 4.591/64, faz-se necessário que se estipule um percentual para o advogado. Do



jeito que o texto da Lei está, o advogado pode ganhar qualquer valor que se apresente com a NF de serviços ou "serviços" advocatícios. Em um leilão de imóvel de 100 mil, o advogado se quiser, pois o § 4, não determina percentual, poderá dizer que seus honorários foram de 25 mil, por ex. Absurdo.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm

Art. 63

"§ 4º Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado (OBS: ENTENDO VOSSA EXCELÊNCIA DEVA PROPOR MMUDANÇA NO TEXTO PARA SER DE 2% DO VALOR DO IMÓVEL ARREMATADO OS TAIS HONORÁRIOS DE ADVOGADO. O ATUAL TEXTO DA LEI, ESTÁ ABERTO, POSSIBILITANDO QUE UM ADVOGADO DIGA QUE SEUS HONORÁRIOS SÃO 50 MIL, 100 MIL, 200 MIL, ETC. DM) e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver."

Por fim, para não gerar uma imensurável insegurança jurídica aos seus eleitores, faz-se mais que necessário, QUE CONSTE NO TEXTO FINAL DO PROJETO DE LEI (de distrato de compra de imóvel novo) QUE, ESTA EVENTUAL FUTURA LEI (se é que será aprovado o, a meu ver, desnecessário PL, que tinha como texto inicial uma boa proteção ao cidadão e, após inúmeras emendas na Câmara dos Deputados desfigurou-se), NÃO PODERÁ SER APLICADA ÀS AÇÕES JUDICIAIS JÁ PROPOSTAS (tramitando no Judiciário, e com regras já definidas), ou seja, requer a Vossa Excelência que, o PL valerá, apenas para os novos contratos firmados da aprovação do PL para frente.

Cordialmente.

Carlos Rodrigues

OAB/SP 216.721 - CPF 084.333.858-01 - RG 18433099

Rua Ministro Godói, 657 cj. 122

Perdizes

São Paulo – SP

05015-000

(11) 9 8139-4074 – 2615-0312



SENADO FEDERAL
SECRETARIA-GERAL DA MESA

Brasília, 8 de agosto de 2018.

Senhor Carlos Rodrigues,

Acuso recebimento, nesta Secretaria-Geral da Mesa, do documento sem número, de Vossa Senhoria, encaminhado pela Presidência do Senado Federal. Cabe-nos informar que sua manifestação foi remetida para juntada ao Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018, que *"Altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano."*

Para consulta, a matéria encontra-se disponível em:
<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/133613>.

Atenciosamente,


Luiz Fernando Bandeira de Mello
Secretário-Geral da Mesa

