

PARECER N° DE 2018

SF/18029/27412-95

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 97, de 2012, do Senador Eduardo Lopes, que altera a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (*Código de Defesa do Consumidor*), para disciplinar a aplicação de multa aos fornecedores por atraso na entrega do imóvel ao consumidor.

Relatora: Senadora **ROSE DE FREITAS**

I – RELATÓRIO

Vem ao exame desta Comissão o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 97, de 2012, que propõe a inclusão de quatro novos artigos ao Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990) – arts. **53-A, 53-B, 53-C e 53-D** –, todos eles na *Seção II – Das Cláusulas Abusivas do Capítulo VI – Da Proteção Contratual* do *Título I – Dos Direitos do Consumidor*.

O art. **53-A** estipula, em seu *caput*, a exigência de que os contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, contenham cláusula prevendo o dever de o consumidor ser indenizado pelas construtoras e incorporadoras, a título de multa compensatória, no valor de dois por cento do valor contratado, se outro valor não for ajustado, caso não entreguem os imóveis na data contratada, salvo expressa previsão de prazo de tolerância, que em nenhuma hipótese excederá ao de seis meses.

Além disso, seus §§ **1º e 2º** preveem multa moratória adicional de meio por cento ao mês sobre o valor total atualizado do imóvel, a partir da data estipulada no contrato, na hipótese de não ocorrer a entrega na data prevista.

O art. 53-B, por sua vez, possibilita a compensação da multa com as parcelas que vencerem após o prazo para a entrega do imóvel, ou, alternativamente, que o valor da multa seja “devolvido” ao consumidor no prazo de noventa dias após a entrega das chaves ou após a assinatura da escritura definitiva.

O art. 53-C propõe que seja criada a obrigação de que os fornecedores informem os consumidores, com seis meses de antecedência, sobre possíveis atrasos na entrega das chaves do imóvel.

Por fim, o art. 53-D permite ao consumidor rescindir o contrato e ser restituído das parcelas pagas, com valor devidamente atualizado, no caso de atraso superior a seis meses além do prazo máximo previsto no contrato para a entrega do imóvel.

A cláusula de vigência prevê a entrada em vigor da lei que eventualmente vier a ser convertido o projeto na data de sua publicação.

Em sua justificação, o autor da matéria sustenta que a questão da abusividade nos contratos de compra e venda de imóveis foi timidamente contemplada no Código de Defesa do Consumidor, deixando o adquirente de imóveis desprotegido. Argumenta que a multa compensatória de dois por cento é a mesma imposta ao consumidor no caso de inadimplemento de suas obrigações contratuais e que a imposição dessa penalidade preenche lacuna na legislação pertinente, assim tornando possível reduzir as respectivas demandas judiciais.

Quanto à multa moratória proposta, o mesmo autor argumenta que se trata de medida que acompanha a tendência jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, noticiando, ainda, que o Sindicato da Habitação do Estado de São Paulo chegou a firmar Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público Estadual nessas mesmas bases.

Não foram oferecidas emendas no prazo regimental.

O PLS nº 97, de 2012 também deverá passar pelo crivo da Comissão de Meio Ambiente, Defesa do Consumidor e Fiscalização e Controle, em caráter terminativo, após a sua apreciação pela Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania.

Deve ser registrado que a matéria chegou a ser apensada aos PLS nºs 281, 282 e 283, apreciados no âmbito da Comissão Temporária de



SF/18029/27412-95

Modernização do Código de Defesa do Consumidor, tendo sido posteriormente desapensada e retornado à sua tramitação autônoma.

II – ANÁLISE

O projeto cuida 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 do art. 61 da Constituição Federal (CF).

Não há norma constitucional que, no aspecto material, esteja em conflito com o teor da proposição em exame.

Quanto à espécie normativa a ser utilizada, verifica-se que a escolha por um projeto de lei ordinária revela-se correta, pois a matéria não está reservada pela CF à lei complementar.

No que concerne à juridicidade, a proposição se afigura irretocável, porquanto: *i*) o meio eleito para o alcance dos objetivos pretendidos (normatização via edição de lei) é o adequado; *ii*) a matéria nela vertida inova o ordenamento jurídico; *iii*) apresenta o atributo da generalidade; *iv*) afigura-se dotada de potencial coercitividade; e *v*) revela-se compatível com os princípios diretores do sistema de direito pátrio.

A proposição observa o disposto no art. 7º da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, no sentido de que o primeiro artigo do texto indica o objeto da lei e o respectivo âmbito de aplicação.

No mérito, consideramos louvável a proposição em apreço e nos alinhamos ao autor da matéria quando aponta a existência de lacuna a ser suprida.

Isso porque a falta de disciplina específica sobre o tema tem dado ensejo a inesgotáveis discussões no âmbito do Poder Judiciário, gerando insegurança jurídica, prejuízos à dinamização da economia e entraves à geração de empregos.

Pelo lado do consumidor, verifica-se que essa mesma lacuna o torna vítima de abusividade por parte das incorporadoras e construtoras, na medida em que os contratos de aquisição de imóveis na planta costumam ser de adesão, sem que o adquirente possa discutir a reformulação das suas



SF/18029/27412-95

cláusulas mais draconianas, notadamente no que diz respeito à falha no cumprimento do contrato quanto ao prazo para a entrega do imóvel ao consumidor.

Por tais razões, consideramos muito bem-vindas as propostas contidas no projeto de lei em análise, com a fixação de multas para o descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, com possibilidade de compensação dessas multas nas prestações vincendas.

Além disso, também merecem louvor as regras segundo as quais as construtoras e incorporadoras deverão comunicar com antecedência sobre possíveis atrasos na entrega do imóvel e o consumidor poderá rescindir o contrato e receber seu dinheiro de volta, devidamente atualizado, caso o atraso seja superior a seis meses do prazo máximo previsto no contrato para a entrega do imóvel.

No nosso modo de ver, o conjunto de normas delineadas na proposição em análise será capaz de corrigir o desequilíbrio atualmente existente nas relações contratuais acima apontadas, ao mesmo tempo em que contribuirá para a pacificação social, com a consequente redução das demandas judiciais voltadas ao tema do atraso na entrega de imóveis adquiridos na planta.

III – VOTO

Ante o exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade do PLS nº 97, de 2012, e, no mérito, pela sua aprovação.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relatora



SF/18029/27412-95