

PROJETO DE LEI Nº , DE 2019

Altera a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), para, no caso de contrato preliminar ou definitivo de compra e venda de imóveis, estabelecer sanções contra o fornecedor causador da demora na celebração do contrato definitivo ou no registro no Cartório de Imóveis.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 53 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), passa a vigorar com os seguintes §§ 4º ao 6º:

“Art. 53.

.....
§ 4º Após o pagamento integral do preço no caso de promessa de compra e venda de imóvel, em não havendo outra pendência, é dever do promitente vendedor adotar as medidas destinadas à lavratura do contrato definitivo no prazo de 30 dias do pedido do consumidor, sob pena de multa de, no mínimo, um por cento do valor do imóvel por cada mês de atraso.

§ 5º No caso de o consumidor não conseguir registrar o contrato na matrícula do imóvel por conta de fato imputável exclusivamente ao promitente vendedor, o consumidor notificará este ou, se for o caso, o respectivo sucessor, hipótese em que o promitente vendedor, além de ressarcir as despesas do consumidor com a tentativa de registro, terá de promover o registro no prazo de 30 dias, sob pena de multa de, no mínimo, um por cento do valor do imóvel por cada mês de atraso.

§ 6º As multas de que tratam os §§ 4º e 5º deste artigo só serão devidas até os cinco primeiros meses de atraso, e as suas cobranças não impedirão a simultânea cobrança de outros encargos moratórios


SF/19077.01361-41

admitidos em contrato ou em lei nem a adoção de outras medidas judiciais de coerção.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

É notória a vulnerabilidade técnica e econômica do consumidor em definir os termos dos contratos envolvendo alienação de imóveis. Além da inferioridade econômica, o consumidor nem sempre dispõe de conhecimentos técnicos suficientes para garantir cláusulas contratuais que realmente protejam os seus direitos. E aí que se justifica o papel constitucional do legislador em editar leis que equilibrem as forças das partes e defendam o consumidor.

O presente projeto de lei busca proteger o consumidor em um momento fundamental na aquisição do imóvel: o do registro no Cartório de Imóveis e o da celebração do contrato definitivo no caso de promessa de compra e venda.

Há casos em que o consumidor, ao tentar registrar o contrato no Cartório de Imóveis, é surpreendido por uma exigência por culpa exclusiva do alienante. Por exemplo, se o fornecedor muda o nome empresarial e não averba esse fato na matrícula do imóvel, o registrador se recusará a registrar o contrato sem essa prévia atualização na matrícula. Nesses casos, o consumidor fica exposto a despesar tempo, dinheiro e paciência para tentar regularizar a matrícula do imóvel por fato imputável exclusivamente ao fornecedor.

Similar problema há para os casos em que o promitente vendedor demora para outorgar a escritura definitiva do contrato de compra e venda para o consumidor que já pagou integralmente o preço.

É preciso deixar claro que o fornecedor que causar os prejuízos acima ao consumidor estará exposto a pagar a multa e outros encargos legais, além de ficar suscetível a outras medidas judiciais.

Em vista da elevada importância da matéria, conclamamos os nobres Pares a aderirem à rápida tramitação e aprovação desta proposição.

Sala das Sessões,

Senador **PLÍNIO VALÉRIO**


SF/19077.01361-41