



# SENADO FEDERAL

## PROJETO DE LEI DO SENADO

### Nº 97, DE 2012

*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.*

O Congresso Nacional decreta:

**Art. 1º** Esta Lei altera a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (“Código de Defesa do Consumidor”), para disciplinar a aplicação de multa por atraso na entrega de imóveis residenciais adquiridos de fornecedores.

**Art. 2º.** A Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (“Código de Defesa do Consumidor”), passa a vigorar acrescida dos arts. 53-A, 53-B, 53-C e 53-D, com a seguinte redação:

“.....

**Art. 53-A.** Os contratos de que trata o *caput* do art. 53 deverão conter cláusula prevendo que as construtoras e incorporadoras que não entregarem os imóveis na data contratada deverão indenizar o consumidor no valor equivalente a dois por cento do

valor total contratado, se outro valor superior não for ajustado, devidamente atualizado, salvo expressa previsão de prazo de tolerância, que em nenhuma hipótese excederá ao de seis meses.

**§ 1º.** Sem prejuízo da multa compensatória prevista no *caput* deste artigo, será devida ainda multa moratória mensal de meio por cento sobre o valor total do imóvel, devidamente atualizado, na hipótese da entrega não ocorrer na data prevista.

**§ 2º.** A multa moratória prevista no § 1º deste artigo incidirá a partir da data estipulada no contrato.

**Art. 53-B.** O valor proveniente da multa poderá ser compensado nas parcelas que vencerem após o prazo previsto para entrega do imóvel ou devolvido ao consumidor, no prazo máximo de noventa dias após a entrega das chaves ou a assinatura da escritura definitiva.

**Art. 53-C.** Os fornecedores ficam obrigados a comunicar, com seis meses de antecedência, sobre possíveis atrasos na entrega das chaves do imóvel.

**Art. 53-D.** Caso o atraso seja superior a seis meses além do prazo máximo previsto no contrato para entrega do imóvel, o consumidor poderá rescindir o contrato e receber a restituição das parcelas quitadas, com valor devidamente atualizado.

.....

**Art. 3º** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

## **JUSTIFICAÇÃO**

Estatui a Carta Cidadã caber ao Estado, na forma da Lei, a proteção ao direito do consumidor (art. 5º, inciso XXXII), encargo de elevada estatura, haja vista que a Carta ainda erige a defesa do consumidor como um dos princípios reitores da ordem econômica, que deve se fundar, dentre outros aspectos, na valorização do trabalho humano (art. 170, inciso V) e, por conseguinte, na valorização dos frutos que dele possam advir.

A questão da abusividade nos contratos de compra e venda de imóveis foi timidamente contemplado na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (“Código de Defesa do Consumidor”), deixando o consumidor totalmente desprotegido no contrato de aquisição imobiliária, sem regra específica que proteja os seus elevados interesses.

A nossa proposição prevê uma multa mínima, em caráter compensatório, de dois por cento sobre o valor atribuído ao imóvel nos contratos de compra e venda firmados com incorporadoras e construtoras que não honrarem as suas obrigações contratuais.

A intenção é compensar o consumidor que não pôde mudar no período estimado e precisou contar com a caridade de amigos, parentes ou mesmo alugar um imóvel. Essa situação não é prevista nos contratos e, quando muito, as penalidades eventualmente estabelecidas para o fornecedor não são suficientes para compensar os inconvenientes e prejuízos causados ao consumidor e, reflexamente, a eventuais amigos e parentes.

Merece registro, que essa relação entre o cliente e a construtora ou incorporadora é de consumo, como já pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça, haja vista que o contrato de promessa de compra e venda de imóvel rege-se pela Lei nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“*Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.*”) no que tem de específico para a incorporação e construção de imóveis. Contudo, no que toca à conduta das partes quanto aos deveres relativos aos contratos, sobretudo na questão relativa à abusividade de cláusulas contratuais, aplicável são as normas do Código de Defesa do Consumidor. Confira-se:

*“PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Empresa imobiliária. incidência do Código de Defesa do Consumidor. Rege-se pela Lei 4.591/64, no que tem de específico para a incorporação e construção de imóveis, e pelo CDC o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre a companhia imobiliária e o promissário comprador. Recurso conhecido e provido.”* (4<sup>a</sup> T., REsp nº 299.445/PR, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ 20.08.2001, p. 477)

Assim, a imposição da penalidade ora sugerida preenche lacuna na legislação. Não se pode olvidar, outrossim, que os contratos imobiliários mencionam prazo de tolerância, em torno de seis meses, para eventuais atrasos, mas o que se quer disciplinar são as consequências dessa mora. Nesse sentido, muitos consumidores prejudicados buscam o Judiciário, em ações que demoram anos e nem sempre alcançam justa indenização.

Em relação ao percentual de dois por cento, é importante destacar que esse é o previsto para o descumprimento das ações impostas ao consumidor, e o que se faz agora é tornar essa regra uma via de mão dupla.

**Nos últimos oito anos, o volume de empreendimentos no Brasil aumentou cerca de vinte e cinco vezes, segundo os dados publicizados pela indústria da construção civil., fato esse que deve ser comemorado.**

Contudo, esse crescimento causou diversos problemas para os consumidores e também para os fornecedores que comercializam imóveis “na planta”, que têm dificuldades em contratar mão de obra, comprar material e cumprir prazos. Entretanto, esse ônus não pode recair apenas sobre os ombros da parte mais fraca dessa relação negocial.

Ressalte-se que a incidência da multa moratória a partir da data estipulada no contrato, independentemente da existência de prazo de tolerância, acompanha a tendência jurisprudencial do Egrégio Superior Tribunal de Justiça (AG 398.662/DF e AG 293.837/SP).

Por fim, há de se ressaltar que no Estado de São Paulo, recentemente, foi assinado um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) entre o Ministério Público Estadual (MPE) e o Sindicato da Habitação do Estado (Secovi-SP), que determina solução muito semelhante, ou seja, multa às construtoras e às incorporadoras que atrasarem a entrega dos seus imóveis.

Por acreditar que a proposta em apreço aperfeiçoa a legislação vigente, supre lacuna em nosso ordenamento jurídico, além de dar efetividade às garantias constitucionais consagradas aos consumidores, é que pedimos o apoio dos nobres Pares para que aprovem.

Sala das Sessões,

Senador EDUARDO LOPES

## CONSTITUIÇÃO FEDERAL

“.....  
**Art. 5º** Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

.....  
**XXXII** - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

.....  
**Art. 170.** A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

.....  
**V** - defesa do consumidor;

”

### LEI N° 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

*Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.*

“.....  
**Art. 53.** Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

**§ 1º** (Vetado).

**§ 2º** Nos contratos do sistema de consórcio de produtos duráveis, a compensação ou a restituição das parcelas quitadas, na forma deste artigo, terá descontada, além da vantagem econômica auferida com a fruição, os prejuízos que o desistente ou inadimplente causar ao grupo.

**§ 3º** Os contratos de que trata o caput deste artigo serão expressos em moeda corrente nacional.

”

*(As Comissões de Constituição, Justiça e Cidadania; e de Meio Ambiente Defesa do Consumidor e Fiscalização e Controle, cabendo à última a decisão terminativa.)*

Publicado no **DSF**, em 13/04/2012.

Secretaria Especial de Editoração e Publicações do Senado Federal – Brasília – DF

(OS:11310/2012)