

PARECER Nº , DE 2018

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 proposição em análise chegou a ser apensada ao PLS nº 281, de 2012, ao qual foram anexadas todas as proposições em tramitação na Casa, envolvendo matéria relacionada àquele Projeto, apreciado no âmbito da Comissão Temporária de Modernização do Código de Defesa do Consumidor.

Posteriormente, foi ela desapensada, tendo retornado à sua tramitação autônoma em 30/9/2015, após a apreciação, em Plenário, dos Projetos de Lei do Senado nºs 281 e 283, de 2012, nos termos do Parecer nº 698, de 2015 – CCJ, quando então foi devolvida a esta Comissão, devendo, em seguida, ser encaminhada à apreciação da Comissão de Transparência, Governança, Fiscalização e Controle e Defesa do Consumidor (CTFC), em decisão terminativa.

À matéria não foram oferecidas emendas.

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.

Quanto ao mérito, convém salientar que, em 21/11/2018, esta Casa aprovou o 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*.

A aprovação dessa matéria deu-se com nove emendas, as quais foram remetidas à Câmara dos Deputados, na condição de Casa de origem, que sobre elas deliberou, em 29/11/2018, no sentido da aprovação de todas essas emendas, encontrando-se esse Projeto, neste momento, em vias de ser remetido à sanção do Presidente da República.

No âmbito desses dois Projetos, verifica-se que há sobreposição de matérias tratando do mesmo assunto, pois, enquanto o PLS nº 97, de 2012, tem como mote sancionar, com indenização/multa compensatória, no âmbito do Código de Defesa do Consumidor, as construtoras e incorporadoras que não entregarem os imóveis aos adquirentes na data contratada, salvo expressa previsão de prazo de tolerância, de no máximo seis meses de atraso, o PLC nº 68, de 2018, que é bastante mais abrangente que a proposição em análise, disciplinou esse mesmo assunto, ao propor, no seu art. 2º, a inclusão do art. 43-A à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Incorporações Imobiliárias), estipulando que o atraso de até cento e oitenta dias na entrega do imóvel, desde que expressamente pactuado, não dará causa à resolução do contrato nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

De tal forma, constata-se que, como a matéria vertida no PLS nº 97, de 2012, foi, de certa forma, prejudgada pelo Plenário em outra deliberação, quando da aprovação do PLC nº 68, de 2018, configura-se, assim, a sua prejudicialidade, a ser declarada pelo Presidente desta Casa, mediante inclusão em Ordem do dia, na forma do disposto no art. 334 do Regimento Interno.

III – VOTO

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

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relatora



SF/18944.07166-19