



**PARECER Nº \_\_\_\_\_, DE 2023**

**Da COMISSÃO DE ECONOMIA, ORÇAMENTO E FINANÇAS, sobre o PROJETO DE LEI Nº 1073, de 2020, que *estabelece a suspensão das cláusulas de tolerância para a entrega de imóveis enquanto perdurar a suspensão das atividades da construção civil, em razão de pandemias, no âmbito do Distrito Federal.***

**AUTOR: Deputado LEANDRO GRASS**

**RELATORA: Deputada JAQUELINE SILVA**

**I – RELATÓRIO**

Encontra-se na Comissão de Economia, Orçamento e Finanças – CEOF o Projeto de Lei – PL nº 1073/2020, com cinco artigos e ementa acima transcrita.

O art. 1º determina a suspensão, no Distrito Federal, dos prazos previstos nas “cláusulas de tolerância para entrega de imóveis” pelo “período em que perdurar a suspensão das atividades da construção civil, em razão da pandemia da Covid-19”.

O *caput* do art. 2º estabelece que, com a liberação de tais atividades, por meio de ato do Governador do DF, “o prazo resolutivo volta a correr imediatamente”, enquanto o seu parágrafo único estende a medida prevista no artigo anterior para outras pandemias que eventualmente venham a assolar o Distrito Federal.

No art. 3º, é definido o dever de as empresas notificarem os consumidores sobre a suspensão e a retomada do prazo referido no art. 1º.

Por fim, os arts. 4º e 5º preveem, respectivamente, as tradicionais cláusulas de vigência da norma e de revogação das legislações contrárias.

Na justificção do projeto, o ilustre deputado afirma que a proposição tem por objetivo conferir “segurança jurídica para relação de consumo entre consumidores e as empresas de construção civil” e originou-se de provocações realizadas por escritório de advocacia que “externou razões jurídicas substanciais de modo a destacar a validade e efetividade do presente projeto de lei”.

O autor discorre, inicialmente, sobre a relevância constitucional da segurança jurídica como uma garantia fundamental dos cidadãos e sobre sua importância para “evitar a imprevisibilidade das relações jurídicas”, frisando o impacto das restrições impostas em razão da COVID-19 para a indústria da construção civil.

Em seguida, destaca a relevância das cláusulas de tolerância, comumente previstas em contratos desse ramo em razão das possíveis “intempéries inerentes à atividade de construção, como por exemplo, temporada de chuvas, falta de materiais, entre outros”. O autor defende que a previsão é considerada “razoável, e não ofende qualquer direito contratual das partes” e apresenta jurisprudência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios e do Superior Tribunal de Justiça que, segundo ele, atestam essas afirmações.

Nesse contexto, o nobre deputado argumenta que a suspensão das atividades de construção civil representaria um típico caso fortuito, previsto no artigo 393 do Código Civil, bem como salienta, citando ofício do escritório de advocacia, que a suspensão dos prazos de tolerância “mitigaria o risco real da multiplicação de demandas judiciais a respeito do tema”.

Assim, ressalta a importância da atuação do Poder Legislativo para dispor sobre o tema, promovendo segurança tanto dos consumidores quanto das empresas.

Por fim, é destacada a ausência de “qualquer vício ou invasão de competência de outro ente federativo ou do governador”, e afirma-se que a proposição trata de tema relativo ao interesse local (art. 30, I, da Constituição) e à relação consumerista, prevista constitucionalmente como matéria a ser legislada de forma concorrente pelos entes da Federação.

Segue, anexo ao projeto, o ofício nº 3/2020 do escritório Vieira e Serra Advogados, de 24 de março de 2020, sobre a “iniciativa legislativa para incentivo de suspensão das obras – Motivos de Força Maior – COVID-19”.

A proposição, lida em 30 de março de 2020, foi distribuída, para análise de mérito, à Comissão de Defesa do Consumidor – CDC e, em análise de admissibilidade, à CEOF e à Comissão de Constituição e Justiça – CCJ.

No âmbito da CDC, a proposição foi aprovada na 1ª reunião extraordinária remota, do dia 22 de abril de 2021.

No prazo regimental, nenhuma emenda foi apresentada no âmbito desta CEOF.

É o relatório.

## **II – VOTO DA RELATORA**

Compete à CEOF, entre outras atribuições, analisar e emitir parecer sobre a admissibilidade quanto à adequação orçamentária e financeira e o mérito de proposições com adequação ou repercussão orçamentária, conforme art. 64, II, ‘a’, do RICLDF.

Quanto à análise de admissibilidade da CEOF, entende-se como adequada a iniciativa que se coadune com o plano plurianual, com a lei de diretrizes orçamentárias, com a lei orçamentária anual e com as normas de finanças públicas.

As proposições que impliquem diminuição de receita ou aumento de despesa do Distrito Federal ou repercutam de qualquer modo sobre o seu orçamento devem, obrigatoriamente, ser submetidas ao exame de compatibilidade ou adequação orçamentária e financeira.

O PL nº 1073/2020 tem como objetivo suspender a contagem do prazo das chamadas cláusulas de tolerância previstas para a entrega de imóveis, em razão da pandemia da COVID-19 ou de outras que venham a assolar o Distrito Federal. Tais cláusulas são comumente previstas em contratos de promessa de compra e venda de unidades em empreendimentos imobiliários e, de forma geral, estipulam uma certa margem para eventual atraso na conclusão da obra.

A proposição, nesse sentido, visa obstar a fluência do prazo estabelecido nessas regras contratuais durante a proibição, determinada pelo Poder Público, das atividades relativas à construção civil.

Em relação à análise desta Comissão, é necessário esclarecer que o projeto, conforme se infere da própria justificativa, teria a intenção de impactar apenas os contratos particulares. Em termos orçamentários e financeiros, a repercussão da norma em tais avenças não traz maiores preocupações.

Entretanto, é possível o questionamento sobre eventual impacto da previsão em contratos administrativos para a construção de algum imóvel, firmados pelo Distrito Federal com particulares. Isso porque, a despeito de a previsão do art. 3º da proposição mencionar apenas consumidores e a empresas do setor em questão, a redação adotada no art. 1º é ampla e refere-se tão somente a “cláusulas de tolerância para entrega de imóveis”, a qual pode integrar os contratos celebrados com a administração distrital.

Dessa forma, a depender da interpretação dada ao disposto no art. 1º do projeto, seria possível suscitar que a proposta amplia prazo definido em contratos administrativos e, eventualmente, livra empresas das respectivas penalidades neles fixadas. Entretanto, independentemente da validade jurídica de tal argumentação, importa esclarecer que a medida em apreço não provoca redução da receita orçamentária distrital. Isso porque tal cifra não se encontra abarcada pelo art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000), uma vez que não é classificada como receita tributária, e o possível ingresso desses numerários passaria a constituir nova fonte de recurso para o Distrito Federal, pois a correspondente dotação não está prevista na lei orçamentária.

Além disso, certo é também que os próprios contratos e o Direito Administrativo tendem a afastar a responsabilidade dos contratados por eventos imprevisíveis, sendo perfeitamente possível se cogitar o alargamento do prazo de entrega de obra pública e, portanto, do afastamento de eventuais multas diante das normas já vigentes.

Destarte, a aprovação do projeto sob exame, por não provocar redução de receitas públicas, tampouco aumento de despesa, não impactaria o orçamento vigente nesta unidade federada, bem como não iria de encontro às leis orçamentárias e de finanças públicas em vigor, concluindo-se, assim, por sua admissibilidade nesta comissão.

No que tange à análise de mérito com fundamento na alínea 'a' do inciso II do art. 64 do RICLDF, aventada no início do voto deste parecer, tendo em vista que **a proposição é adequada justamente porque não tem repercussão sobre o orçamento distrital, nem contraria dispositivo da legislação orçamentária ou de finanças públicas**, entende-se que não cabem a apreciação e a consequente emissão de parecer de mérito por esta Comissão.

Pelo exposto, vota-se, no âmbito da CEOF, pela **admissibilidade** do **PL nº 1073/2020** nos termos do art. 64, II, do RICLDF.

Sala das Comissões, em

**DEPUTADA JAQUELINE SILVA**

*Relatora*



Documento assinado eletronicamente por **JAQUELINE ANGELA DA SILVA - Matr. 00158, Deputado(a) Distrital**, em 06/06/2023, às 15:13, conforme Art. 22, do Ato do Vice-Presidente nº 08, de 2019, publicado no Diário da Câmara Legislativa do Distrito Federal nº 214, de 14 de outubro de 2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

[http://sei.cl.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.cl.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

Código Verificador: **1147088** Código CRC: **1303173C**.

Praça Municipal, Quadra 2, Lote 5, 2º Andar, Gab 3 – CEP 70094-902 – Brasília-DF – Telefone: (61)3348-8032  
[www.cl.df.gov.br](http://www.cl.df.gov.br) - [dep.jaquelinesilva@cl.df.gov.br](mailto:dep.jaquelinesilva@cl.df.gov.br)