



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO ROOSEVELT VILELA - GAB. 14



PARECER Nº _____, DE 2021

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

Relator: Deputado ROOSEVELT VILELA

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 venha 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 relativo à relação consumerista, previsto 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 DO RELATOR

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 o 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, poderia se 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, como 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, a medida em apreço não provoca redução da receita orçamentária distrital.

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 no 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

Deputado AGACIEL MAIA

Presidente

Deputado ROOSEVEL VILELA

Relator



Documento assinado eletronicamente por **ROOSEVELT VILELA PIRES - Matr. 00141, Deputado(a) Distrital**, em 17/06/2021, às 12:55, 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

Código Verificador: **0452883** Código CRC: **7DE03FC7**.

Praça Municipal, Quadra 2, Lote 5, 3º Andar, Gab 14 – CEP 70094-902 – Brasília-DF – Telefone: (61)3348-8142
www.cl.df.gov.br - rooseveltvillela.cldf@gmail.com