



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO PROFESSOR REGINALDO VERAS - GAB. 12



PARECER Nº _____, DE 2021

Da COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR sobre o Projeto de Lei nº 1.073, de 2020, que Estabelece a suspensão das cláusulas de tolerância para 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 PROF. REGINALDO VERAS

I- RELATÓRIO

Submete-se à apreciação da Comissão de Defesa do Consumidor o Projeto de Lei nº 1.073/2020, de autoria do Deputado Leandro Grass, que suspende os prazos constantes nas cláusulas de tolerância para entrega de imóveis, no âmbito do Distrito Federal, no mesmo período em que perdurar a suspensão das atividades da construção civil, em razão da pandemia do Covid-19 (art. 1º).

O art. 2º dispõe que, encerrada a suspensão das atividades, por ato do Chefe do Poder Executivo, o prazo resolutivo volta a correr imediatamente.

Pelo art. 3º, as empresas obrigam-se a notificar os consumidores da suspensão do prazo e da sua retomada, para os fins de transparência e segurança jurídica das partes envolvidas.

Os artigos 4º e 5º são as usuais cláusulas de vigência e revogação.

Na justificção, em síntese, o nobre autor discorre sobre a importância de preservar a segurança jurídica das relações de consumo entre os adquirentes dos imóveis e as construtoras.

Não foram apresentadas emendas ao Projeto de Lei em análise.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Conforme disposto no art. 66, I, "a", do Regimento Interno desta Casa, incumbe a esta Comissão de Defesa do Consumidor emitir parecer sobre o mérito das matérias relacionadas às relações de consumo e às medidas de proteção e defesa do consumidor.

A proposição visa suspender os prazos constantes das cláusulas de tolerância para entrega de imóveis, no âmbito do Distrito Federal, no mesmo período em que perdurar a suspensão das atividades da construção civil, em razão da pandemia do Covid-19.

Em vista dessa atribuição regimental e, ao apreciar a matéria em tela, esta relatoria considera meritória e louvável a presente iniciativa do nobre parlamentar.

As cláusulas de tolerância nada mais são do que um prazo, para além daquele primeiramente fixado, para entrega do imóvel sem que haja a aplicação de multa, consideradas a intempéries inerentes à atividade de construção, como por exemplo, temporada de chuvas, falta de materiais, entre outros.

A Lei federal nº 4.591/1964 prevê os prazos relacionados à entrega do imóvel:

Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

§ 1º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no caput deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei.

§ 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no caput deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato.

§ 3º A multa prevista no § 2º deste artigo, referente a mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida no § 1º deste artigo, que trata da inexecução total da obrigação.

Portanto, esse prazo de até 180 dias, conforme o art. 43-A da Lei federal nº 4.591, de 1964, para entrega de imóveis, se refere à cláusula de tolerância que a presente proposição pretende suspender, enquanto perdurar a pandemia causada pelo novo coronavírus.

Sabemos que a atual pandemia teve fortes impactos em várias áreas da economia do país e, inclusive, na construção civil do Distrito Federal, colocando em risco a sobrevivência de diversas atividades empresariais.

Trata-se do risco da atividade empresarial que deve suportada pelo incorporador, e não pelo adquirente. Contudo, em situações excepcionais, como é o caso de epidemias e pandemias com profundo impacto econômico-social-cultural, esse risco precisa ser mitigado; sem, no entanto, desvirtuar a proteção que a legislação, sobretudo o Código de Defesa do Consumidor, garante ao consumidor, dada a sua vulnerabilidade técnica, econômica e jurídica.

Dessa forma, a medida de suspensão dos prazos se revela prudente e pode evitar o risco real da multiplicação de demandas judiciais a respeito do tema, o que traz segurança jurídica.

Portanto, a proposição atende aos requisitos que ensejam a análise de mérito, quais sejam: necessidade, oportunidade, conveniência, relevância social e viabilidade da matéria.

Diante do exposto, manifestamos voto pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 1.073/2020, no âmbito desta Comissão de Defesa do Consumidor.

DEPUTADO PROF. REGINALDO VERAS

Relator



Documento assinado eletronicamente por **REGINALDO VERAS COELHO - Matr. 00137, Deputado(a) Distrital**, em 29/03/2021, às 21:20, 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: **0374153** Código CRC: **1C827563**.

Praça Municipal, Quadra 2, Lote 5, 3º Andar, Gab 12 – CEP 70094-902 – Brasília-DF – Telefone: (61)3348-8122
www.cl.df.gov.br - dep.professorreginaldoveras@cl.df.gov.br

00001-00005589/2021-47

0374153v4