

PARECER Nº 01, de 2015 – CDC

Da COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR sobre Projeto de Lei nº 484, de 2015, que *dispõe sobre a defesa do consumidor adquirente de imóvel da Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP).*

AUTORA: Deputada LUZIA DE PAULA

RELATOR: Deputado Ricardo Vale

I - RELATÓRIO

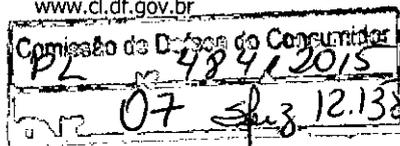
Submete-se ao exame desta Comissão de Defesa do Consumidor o Projeto de Lei (PL) nº 484, de 2015, de autoria da ilustre Deputada Luzia de Paula, cujo objetivo é resguardar os direitos do consumidor adquirente de imóvel da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap.

No *caput* art. 1º da proposição fica expresso que a Companhia deverá oferecer aos consumidores imóveis desembaraçados e livres de quaisquer ônus, em especial nos aspectos ambientais.

O § 1º trata dos valores referentes à mudança das normas de uso (Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT) e de potencial construtivo (Outorga do Direito de Construir – ODIR), que deverão vir incluídos nos valores previstos nos editais de licitação, quando for o caso.

O § 2º prevê a cobrança da ONALT ou ODIR apenas quando o consumidor promover as referidas alterações posterior à aquisição do imóvel ou desrespeitar as normas de uso e ocupação previstas em edital.

No § 3º fica claro que não caberá cobranças de quaisquer despesas relativas à transação imobiliária, sem que os valores pertinentes estejam previamente fixados no respectivo edital.





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL



Já o art. 2º assegura os direitos previstos no art. 1º também aos consumidores que adquiriram imóveis da Terracap em data anterior à vigência da lei que resultará do Projeto de Lei em análise.

O art. 3º trata das penalidades previstas por descumprimento ao disposto na proposição em estudo.

As cláusulas de vigência (a partir da data de publicação da lei) e de revogação das disposições em contrário são objeto, respectivamente, dos arts. 4º e 5º da proposição.

Em justificção, a nobre autora alega que os consumidores adquirentes de imóveis da Terracap são, diversas vezes, "pegos de surpresa com a cobrança de valores não especificados nos editais de licitação", o que pode resultar na impossibilidade de cumprimento com as obrigações financeiras relativas ao imóvel.

A ilustre parlamentar explica ainda que a maioria dos clientes da Companhia não tem conhecimento técnico suficiente para compreender, por exemplo, a Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR e a Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT, instrumentos urbanísticos que podem, nas regras atuais, onerar os preços previstos no Edital de Licitação, além de questionar a pertinência dessa cobrança.

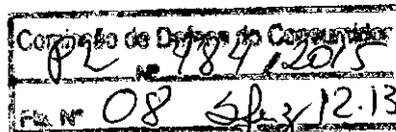
Em seguida, cita dispositivos do Código de Defesa do Consumidor que respaldam a sua proposta.

O PL nº 484, de 2015, foi distribuído à Comissão de Defesa do Consumidor - CDC para análise de mérito e à Comissão de Constituição e Justiça – CCJ para análise de admissibilidade. Encaminhado a esta CDC, a proposição não recebeu emendas no prazo regimental

É o relatório.

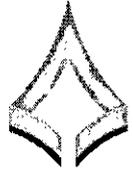
II – VOTO DO RELATOR

Conforme o art. 66, inciso I, alínea a, do Regimento Interno da Câmara Legislativa do Distrito Federal, cabe à Comissão de Defesa do Consumidor emitir parecer sobre o mérito das proposições que tratem de *relações de consumo e medidas de proteção e defesa do consumidor*. É o caso do Projeto de Lei em comento.





CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL



Não é demais lembrar que nesta Comissão a análise de mérito deve considerar como atributos básicos: a necessidade, a oportunidade e a viabilidade da medida.

As relações de consumo são frequentemente desiguais: de um lado encontra-se quem fabrica, distribui e comercializa produtos e serviços; de outro, quem precisa desses produtos e serviços. Nesse sentido, a Constituição Federal contemplou dispositivos para favorecer a parte frequentemente mais frágil dessa relação, o consumidor. São os arts. 5º, XXXII, e 170, V, abaixo transcritos:

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:

(...)

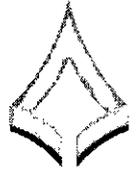
V - defesa do consumidor; (...)

Também nossa Carta Magna, no Título X, Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, o art. 48, estabeleceu:

Art. 48. O Congresso Nacional, dentro de cento e vinte dias da promulgação da Constituição elaborará código de defesa do consumidor.

Em obediência ao comando constitucional, foi aprovada a Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, mais conhecida como Código de Defesa do Consumidor (CDC), que logo em seu art. 4º assume como principal objetivo

o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria de sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo,



e tendo por princípio o

reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo (art. 4º, I).

Voltando à matéria sob exame temos que, com efeito, conforme o art. 6º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor, são direitos básicos do consumidor:

(...)

III – a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem.

Como bem ressaltou a autora da proposição em comento, a maioria dos clientes da Companhia não tem conhecimento técnico suficiente para compreender os complexos instrumentos urbanísticos de Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR e de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT. Sem dúvida, esse desconhecimento poderá resultar em custos não previstos e na conseqüente inadimplência, entre outros motivos, por falta de provisionamento, por parte dos compradores, dos recursos necessários.

Além da complexidade do cálculo do valor da ODIR e da ONALT na composição dos preços dos imóveis, é também questionada a pertinência dessa cobrança, visto que, em alguns casos, o consumidor já adquiriu e pagou por um imóvel com o coeficiente de aproveitamento em conformidade com o previsto no Edital.

Inquestionavelmente, a proposição que se apresenta é meritória e oportuna. No entanto, para melhor eficácia da norma que resultará do Projeto de Lei nº 484/2015, entendemos ser necessário promover alterações em seus arts. 1º e 2º, o que é detalhado a seguir.

O art. 1º poderá vir a suscitar dúvidas quando menciona que a Terracap deverá oferecer imóveis desembaraçados e livres de qualquer ônus aos seus adquirentes, “com exceção dos preços fixados nos seus editais de licitação”. Ora, um dos aspectos fortes da nova norma legislativa trata da composição dos preços dos imóveis pela Terracap, nos respectivos editais de licitação. Assim, para manter a essência do que é proposto pela nobre autora, esse trecho deverá ser suprimido.

Ainda no *caput* do art. 1º, outro detalhe importante a ser levado em consideração para o aprimoramento do PL e sua conseqüente adequação ao Código de Defesa do Consumidor, diz respeito a explicitar que os imóveis deverão ser ofertados para alienação desembaraçados e livres de quaisquer ônus, não só no que



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL



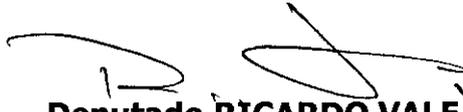
se refere aos aspectos ambientais, mas também no tocante aos aspectos jurídicos e urbanísticos.

Já no art. 2º, ao assegurar os direitos da proposição aos consumidores que adquiriram imóveis da Companhia Imobiliária de Brasília em data anterior a data de vigência da lei que derivará da proposição em análise, acreditamos que consequências imprevisíveis poderão ocorrer, visto não ter como modificar os editais de licitação já lançados, e cujos imóveis foram comercializados anteriormente. Acreditamos que isso poderá trazer insegurança jurídica, além de custos financeiros não previstos para a empresa pública. Assim, para tornar o Projeto de Lei viável, optamos por suprimir esse artigo.

Em face de todo o exposto, manifestamos voto pela APROVAÇÃO do Projeto de Lei nº 484, DE 2015, no âmbito desta Comissão de Defesa do Consumidor, com a Emenda Modificativa e a Emenda Supressiva, anexas.


Deputado **CHICO VIGILANTE**

Presidente


Deputado **RICARDO VALE**

Relator

