



Setor Protocolo Legislativo

PL Nº 484/2015

Folha Nº 01 Paula

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA LUZIA DE PAULA



PROJETO DE LEI Nº /2015
(Da Senhora Deputada LUZIA DE PAULA – PEN)

Em 02/06/15

Secretaria Legislativa

PL 484 /2015

Dispõe sobre a defesa do consumidor adquirente de imóvel da Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP).

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

Art. 1º A Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP), com exceção dos preços fixados nos seus editais de licitação, deverá oferecer aos consumidores exclusivamente imóveis desembaraçados e livres de quaisquer ônus, especialmente no que diz respeito aos aspectos ambientais.

§ 1º Os valores dos imóveis disponibilizados para venda nos editais de licitação da Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP) deverão conter, quando for o caso, os valores referentes à mudança das normas de uso e ocupação, que resultem na Outorga Onerosa de Alteração de Uso (ONALT) ou na Outorga do Direito de Construir (ODIR).

§ 2º A alteração de potencial construtivo ou de uso somente poderá ser cobrada se o consumidor promover qualquer dessas alterações posterior a celebração do instrumento comprobatório da aquisição do imóvel ou desrespeitar as normas de uso e ocupação previstas no edital de licitação.

§ 3º Não será admitida a cobrança de taxas, emolumentos ou quaisquer outras despesas em razão da transação imobiliária sem que os valores pertinentes estejam devidamente fixados no edital de licitação.

Art. 2º Ficam assegurados os direitos previstos no art. 1º aos consumidores que adquiriram imóveis da Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP) em data anterior a data de publicação desta Lei, respeitados os prazos previstos na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Art. 3º O descumprimento do disposto nesta Lei acarretará ao infrator as penalidades da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), sem prejuízo de outras sanções previstas na legislação vigente.



Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

Setor Protocolo Legislativo

PL Nº 4841/2015

Folha Nº 02 Paula

O presente Projeto de Lei tem o objetivo de proteger os consumidores adquirentes de imóveis da Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP), os quais volta e meia são pegos de surpresa com a cobrança de valores não especificados nos editais de licitação, o que encarece o imóvel, tornando o pagamento das prestações relativas ao saldo devedor extremamente dificultoso, fato que muitas vezes resulta na sua impossibilidade de cumprir com as obrigações pertinentes ao imóvel.

Devemos acrescentar, nesta oportunidade, que o fato dos editais de licitação da Terracap trazerem definidas a destinação e as taxas básica e máxima de construção não implica que o adquirente não terá que pagar a Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR) e a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (ONALT), mesmo ele seguindo fielmente as normas dispostas no referido edital. Ora, entendemos que o instrumento editalício deveria conter, quando for o caso, a ODIR e a ONALT na composição do preço dos imóveis, visto que a maioria dos clientes da Companhia não tem conhecimento técnico para compreender esses dois instrumentos relacionados à ocupação urbana.

Para se ter ideia, o Edital 05/2011 a Terracap, no Capítulo II, Da Possibilidade de Incidência de ONALT E ODIR, Item 13, diz o seguinte:

"13) Os imóveis descritos nos itens 8 a 18, 20 a 22, 24 e 41 a 75 são passíveis da incidência de ODIR, que é a cobrança pelo aumento do potencial construtivo do terreno, conforme Lei Complementar nº 803/2009."

Como pode haver cobrança de ODIR se o consumidor adquiriu um imóvel que no edital de licitação estava previsto o coeficiente de aproveitamento constando a taxa básica e máxima de construção, e que mesmo seguindo tais exigências terá que pagar por uma coisa que ele inequivocadamente já pagou em conformidade com o disposto no competente instrumento licitatório? Esse Item 13 é no mínimo absurdo e fere, sem qualquer dúvida, as normas de proteção do consumidor. Esse é apenas um dos exemplos do que ocorre com os imóveis vendidos pela Terracap.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA LUZIA DE PAULA



Quanto ao aspecto legal da proposição, observemos que o art. 6º, incisos III e IV da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, dizem o seguinte:

Setor Protocolo Legislativo

"Art. 6º São direitos básicos do consumidor:
(....)

RL Nº 484 / 2015
Folha Nº 03 Paula

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;

IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;" (grifamos)

É correto afirmar que a Terracap ao exigir o pagamento de valores por parte do consumidor sem que para isso haja previsão exata no edital de licitação, está ferindo frontalmente os dispositivos legais ora elencados do CDC. E quando falamos em "previsão exata", estamos querendo dizer que quaisquer taxas, emolumentos ou demais despesas relativas à aquisição do produto imobiliário, inclusive àquelas referentes à alteração de uso ou do potencial construtivo devem obrigatoriamente constar do valor final do imóvel colocado em edital a disposição dos consumidores, caso contrário pode-se reputar como ilegal o instrumento licitatório, bem como a transação imobiliária.

Mais adiante, o mesmo Código de Defesa do Consumidor, em seus artigos 30 e 31, é cristalino ao determinar que as informações acerca da oferta de produtos ou serviços devem ser feitas de maneira clara, evitando que o consumidor seja induzido a erro ou enganado por conta de informações confusas ou omissas, senão vejamos o que nos dizem tais dispositivos legais:

"Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores."



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA LUZIA DE PAULA

Quando a Terracap passa a cobrar valores excedentes àqueles fixados em seus editais de licitação, não há dúvida, que mesmo de forma indireta, ela está elevando os preços dos produtos que comercializa, comportamento que a nosso ver fere o inciso X do art. 39 do citado CDC, que assim preconiza:

"Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

(...)

X - elevar sem justa causa o preço de produtos ou serviços;"

Ainda o CDC assegura competência ao Distrito Federal para dispor em caráter concorrente sobre a proteção do consumidor, consoante estatui o *caput* e o § 1º do art. 55, nos seguintes termos:

"Art. 55. A União, os Estados e o Distrito Federal, em caráter concorrente e nas suas respectivas áreas de atuação administrativa, baixarão normas relativas à produção, industrialização, distribuição e consumo de produtos e serviços.

§ 1º A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios fiscalizarão e controlarão a produção, industrialização, distribuição, a publicidade de produtos e serviços e o mercado de consumo, no interesse da preservação da vida, da saúde, da segurança, da informação e do bem-estar do consumidor, baixando as normas que se fizerem necessárias."

Nesse mesmo diapasão caminha a nossa Constituição Federal, cujo art. 24, inciso VIII, não deixa dúvida sobre a competência do Distrito Federal em legislar sobre a defesa do consumidor. Vejamos então o que diz a Carta Magna:

"Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

(...)

VIII - responsabilidade por dano ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;" (grifamos)

Incumbe-nos ressaltar que a presente matéria não interfere na harmonia e independência entre os Poderes e tampouco se encontra entre aquelas cujo trato é da competência privativa do Governador, previstas nos artigos 53, 71 e 100 da Lei



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DA DEPUTADA LUZIA DE PAULA



Orgânica. Ela versa sobre defesa e proteção do consumidor, que, devido ao monopólio exercido pela Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap na gestão das terras públicas do Distrito Federal, fica o mesmo obrigado a adquirir imóveis (terrenos) exclusivamente da Companhia, a qual, por sua vez, não pode impor regras em desacordo com as normas vigentes, especialmente as que tratam de resguardar os direitos do consumidor.

Diante do exposto, rogo aos nobres Pares o apoio para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em.....


Deputada **LUZIA DE PAULA**
Autora

Setor Protocolo Legislativo

2L Nº 484/2015

Folha Nº 05 *Paula*



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Unidade responsável: Secretaria Legislativa

Assunto: Distribuição do Projeto de Lei nº 484/15 que “dispõe sobre a defesa do consumidor adquirente de imóvel da Companhia Imobiliária de Brasília TERRACAP”.

Autoria: Deputado(a) Luzia de Paula (PEN)

Ao SPL para indexações, em seguida ao SACP, para conhecimento e providências protocolares, informando que a matéria tramitará, em análise de mérito, na CDC (RICL, art. 66, I, “a”), e, em análise de mérito e admissibilidade na CCJ (RICL, art. 63, III, “d” e art. 63, I).

Em 03/06/15

MARCELO FREDERICO M. BASTOS

Matrícula 13.821

Assessor Legislativo

Setor Protocolo Legislativo

PL Nº 484 / 2015

Folha Nº 06 Paula