



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**



PARECER N.º 003 /2016 - CDC

DA COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, sobre o PROJETO DE LEI N.º 280, de 2015, que *"Dispõe sobre a fixação de prazo máximo tolerável no atraso para a entrega de imóvel adquirido antes do término da obra, no âmbito do Distrito Federal"*.

Autor: Deputado RODRIGO DELMASSO

Relator: Deputado JULIO CESAR

I – RELATÓRIO

Submete-se a exame desta Comissão de Defesa do Consumidor, o Projeto de Lei n.º 280, de 2015, de autoria do nobre deputado Rodrigo Delmasso, que dispõe sobre a fixação de prazo máximo tolerável no atraso para a entrega de imóvel adquirido antes do término da obra, no âmbito do Distrito Federal.

O Projeto define no art. 1º que esta lei estabelece regras sobre o prazo máximo tolerável de atraso para o fornecedor e/ou construtor efetivar a entrega de imóvel adquirido pelo consumidor antes do término da obra.

O art. 2º determina que todo fornecedor e/ou construtor deverá encaminhar, aos adquirentes de unidades de imóveis autônomas de cada empreendimento, periodicamente, a cada 120 (cento e vinte) dias, relatórios informativos sobre o andamento das obras.

No art. 3º estabelece que é de 120 (cento e vinte) dias o prazo máximo de tolerância para a entrega de imóvel adquirido durante a fase de construção, contados da data pactuada em contrato.

Comissão de Defesa do Consumidor
PL N.º 280 / 2015
Fis. N.º 34



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**



Estabelece, ainda, em seus parágrafos, respectivamente, que o fornecedor deverá informar, com clareza e transparência no contrato, os motivos justificadores de eventual postergação do prazo inicial estimado para a conclusão da obra e/ou empreendimento; bem como o prazo fixado no *caput* deste artigo somente poderá ser ultrapassado na superveniência de caso fortuito e/ou de força maior, devidamente comprovados, ou no caso de culpa exclusiva dos consumidores.

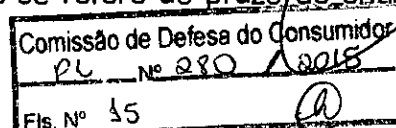
O art. 4º dispõe que na hipótese de quitação pelo consumidor, sem que ocorra a devida entrega do imóvel, no prazo mencionado no art. 3º desta Lei, o fornecedor e/ou construtor estará sujeito às seguintes penalidades: multa compensatória, no valor correspondente a 2% (dois por cento) do valor pago pelo consumidor, corrigido pelo mesmo índice de correção do contrato, a partir do vencimento do prazo; e multa moratória, no valor correspondente a 0,5% (meio por cento) ao mês, calculado "pro rata dies", do valor pago pelo consumidor, corrigido pelo mesmo índice de correção do contrato, a partir do vencimento do prazo.

Estabelece, ainda, em seu parágrafo único, que a quitação a que se refere o *caput* abrange o valor referente a financiamento de eventual saldo remanescente entre o consumidor e a instituição financeira.

Por meio do art. 5º, aplicam-se ao fornecedor e/ou construtor que não cumprir as determinações desta lei, além das sanções nela estabelecidas, as sanções administrativas e penais dispostas na Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), sem prejuízo de outras dispostas na legislação em vigor.

Segue a cláusula de vigência.

Na justificação o nobre Legislador afirma que o Distrito Federal sabidamente tem sediado um verdadeiro crescimento no ramo imobiliário, isso se deve em muito a instituição de programas como minha casa minha vida, das políticas de incentivos financeiros concedidos às instituições de crédito, bem como ao incremento de atividades imobiliárias, entre outras. Doutro lado, com esse perceptível aumento nas relações contratuais imobiliárias também cresce o número de inadimplementos das cláusulas contratuais no que se refere ao prazo de entrega dos imóveis comprados ainda na planta.





**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**



Afirma, ainda, que é no sentido de coibir o inadimplemento nas relações de consumo no ramo imobiliário que se vislumbra a necessidade urgente de opor medidas que reprimam o descumprimento contratual.

Durante o prazo regimental não foram apresentadas emendas ao projeto.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

O art. 66, I, "a", do Regimento Interno desta Casa, estabelece que compete a esta Comissão de Defesa do Consumidor analisar e, quando necessário, emitir parecer a respeito do mérito das matérias relativas a relações de consumo e medidas de proteção e defesa do consumidor.

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

Cabem os seguintes comentários sobre o mérito do Projeto de Lei.

Cabe ressaltar que com o grande número de vendas de unidades imobiliárias em construção diretamente adquiridas por meio das construtoras e incorporadoras, é que o cliente precisa aguardar o final do prazo de conclusão da obra para que então sejam entregues as chaves do imóvel, isso somente após o efetivo cumprimento do prazo previsto em cláusula contratual.

A forma de pagamento acordada geralmente se encontra especificada nos contratos, e impõem variados reflexos da mora, quando provocada pelo comprador. Ocorre que, por outro lado, em caso de mora do vendedor quanto à entrega do bem, praticamente inexistente previsão de indenização por parte do alienante.

Assim, quando se fala em descumprimento do prazo de entrega muitas das construtoras e incorporadoras alegam questões alheias à sua vontade, uma saída comumente utilizada para fugir de eventuais penalizações.

Comissão de Defesa do Consumidor
PL Nº 280 / 2015
Fls Nº 36



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**



Constatada a negligência no cumprimento dos deveres contratuais por parte da construtora, torna-se viável a aplicação de multa contratual devida por esta ao comprador, isso em caso de inadimplemento pelo atraso na entrega da obra, na forma dos artigos 389 e 394 do Código Civil brasileiro.

No que se refere a promessa de compra e venda, como sendo um contrato preliminar, em que são previstas as condições de conclusão da obra e de entrega da unidade, e ainda, nos casos em que são especificadas as hipóteses, a título de exemplo, em que o vendedor estaria eximido de cumprir o prazo convencionado para a entrega da unidade, podendo, ainda, o contrato ser prorrogado.

Todavia, tais cláusulas de isenção de responsabilidade são tidas por abusivas, por eximirem a construtora de responsabilidade pelo inadimplemento parcial do contrato, inobservando, assim, as normas do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor.

Neste tocante, é importante destacar que na relação estabelecida entre comprador e construtora, resta configurada uma relação de consumo, uma vez que o comprador é encontrado em situação de vulnerabilidade, neste sentido é adequado o uso do Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto, somos favoráveis à **APROVAÇÃO** quanto ao mérito do Projeto de Lei n.º 280/2015, no âmbito desta Comissão de Defesa do Consumidor, **nos termos do substitutivo apresentado pelo Relator.**

É o Voto.

Sala das Comissões, em

Deputado CHICO VIGILANTE
Presidente

Deputado JULIO CESAR
Relator

Comissão de Defesa do Consumidor
PL. Nº 280 / 2015
Fls. Nº 17