



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO RODRIGO DEI MASSO



PROJETO DE LEI Nº _____ PL 280 /2015

(Do Senhor Deputado RODRIGO DELMASSO - PTN)

L I D O
Em 17/3/15
Assessoria de Gabinete

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.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

Art. 1º 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.

Art. 2º 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.

Art. 3º 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.

§ 1º 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.

§ 2º 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.

Art. 4º 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:

AR.ED. 27/03/2015 11:18 CASOR

Setor Protocolo Legislativo

PL Nº 280 / 2015

Folha Nº 01 de 2



I - 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;

II - 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.

Parágrafo único - 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.

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.

Art. 6º Esta lei entra em vigor no prazo de quarenta e cinco dias após a data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

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. Douro 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.

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.

Cabe ressaltar que com o grande número de vendas de unidades imobiliárias em construção diretamente adquiridas por meio das construtoras e



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO RODRIGO DELMASSO



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.

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. 0

Setor Protocolo Legislativo

PL Nº 280 / 2015

Folha Nº 03 Paula



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO RODRIGO DELMASSO



É com o intuito de proteger o consumidor de imóveis e com vistas a manter o equilíbrio da relação contratual que se propõe a presente proposição, ademais a Constituição Federal, conforme prevê o art. 24, VIII, o qual confere também às unidades federativas da União a prerrogativa de legislar sobre a responsabilidade por dano ao consumidor.

Cabe ressaltar, em tempo, que o Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 4º, dispõe que a política nacional das relações de consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores e o respeito à sua dignidade, inclusive no que se refere a proteção de seus interesses econômicos, a transparência e harmonia nas relações de consumo, e ainda, reconhecendo sua vulnerabilidade e a possibilidade de tutela jurisdicional do Estado em sua defesa.

Nesta esteira, o art. 39, do mesmo diploma, veda ao fornecedor de produtos ou serviços, entre outras práticas abusivas, deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério.

Ante todo o exposto, é que se submete a presente proposição a honrosa apreciação dos Nobre Pares dessa Casa de Leis, no sentido de promover a desestimulação a prática reiterada de descumprimento dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis os quais afrontam diretamente as relações de consumo no que se refere as aquisições de imóveis ainda na planta no âmbito do Distrito Federal. Sendo assim, certo é que essa Câmara Legislativa não poderá se furtar da responsabilidade com esse seguimento da sociedade que notadamente necessita da intervenção do Poder Público.

Pelas razões acima, conclamo os nobres Deputados para aprovarmos a presente proposição.

Sala das Sessões, em


Deputado **RODRIGO DELMASSO**
Autor

Setor Protocolo Legislativo
PL Nº 280/2015
Folha Nº 04 Paula



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Unidade responsável: Assessoria de Plenário e Distribuição

Assunto: Distribuição do Projeto de Lei nº 280/15 que “dispõe sobre a fixação de prazo máximo tolerável no atraso para entrega de imóvel adquirido antes do término da obra, no âmbito do Distrito Federal”.

Autoria: Deputado(a) Rodrigo Delmasso (PTN)

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 admissibilidade na CCJ (RICL, art. 63, I).

Em 20/03/15

MARCELO FREDERICO M. BASTOS

Matrícula 13.821

Assessor Legislativo

Setor Protocolo Legislativo
RL Nº 280/2015
Folha Nº 05 Paulo