

Projeto de Lei nº de 2011.

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a fim de disciplinar o prazo de entrega de imóveis ofertados no mercado de consumo e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art . 1º - Acrescenta-se o art. 48 – A à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964:

“Art. 48 – A - É nula de pleno direito a cláusula ou disposição contratual que, por qualquer forma, instituir tolerância para o atraso na entrega do imóvel ou outra forma de mitigação dos efeitos da mora do fornecedor.

§ 1º - A mora na entrega do imóvel sujeitará o fornecedor ao pagamento de multa ao consumidor lesado, no valor correspondente a 2% (dois por cento) do valor do contrato.

§ 2º - A multa será atualizada monetariamente e acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, até a data de sua efetiva satisfação.

§ 3º - O fornecedor só se exonera da multa prevista no §1º se comprovar judicialmente que a mora decorreu de dolo ou culpa exclusiva do consumidor. A aplicação da multa não excluirá o direito do consumidor lesado pleitear reparação por perdas e danos, materiais e morais.

§ 4º - A mora na entrega do imóvel também sujeitará o fornecedor, além de outras sanções administrativas previstas na legislação em vigor, a multa administrativa no valor de 0,5% (meio por cento) do valor total do empreendimento, por mês de atraso.

§ 5º - A multa prevista no §4º, acima descrita, será aplicada, na forma da legislação em vigor, pela Fundação Procon Estadual do local da edificação e será revertida para a Fazenda Estadual devendo os recursos arrecadados serem aplicados em projetos e programas de proteção e defesa do consumidor. “

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Justificação

Os fornecedores de consumo que atuam no ramo de construção e incorporação imobiliária, promovendo a venda de imóveis no mercado, no exercício de tais atividades têm adotado prática comercial revestida de abusividade.

Esses fornecedores alienam unidades imobiliárias mediante contratos (de venda e de promessa de venda) que pressupõem a entrega de imóvel ao consumidor em momento diverso e posterior à conclusão do negócio. Nesses negócios, o contrato adotado pela empresa, todavia, tem uma peculiaridade: embora preveja obrigações para ambas as partes – comprador e vendedor – fixa prazos e prevê multa moratória para o consumidor, mas não o faz igualmente para o fornecedor.

Nesses contratos, sempre há previsão de *tolerância* de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega dos imóveis. Período durante o qual não há qualquer consequência resultante da entrega além da data “aprazada”.

A disciplina jurídica dos contratos em geral é hoje francamente balizada pelos princípios da boa-fé objetiva (CC, art. 422) e da função social dos contratos (CC, art 421).

No Direito do Consumidor, segundo autorizada lição de Cláudia Lima Marques, o primado da boa-fé é o “princípio máximo orientador do CDC” – MARQUES, Cláudia Lima. Contatos no Código de Defesa do Consumidor – O Novo Regime das Relações Contratuais, 5ª Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006;p 799.

Com efeito, dispõe o Código de Defesa do Consumidor que:

“Art 4º - A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a

melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios:

(.....)

III – harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores.”

A boa-fé objetiva, que deve lastrear assim a celebração como a execução dos contratos em geral, é tratada pelo legislador como *status* de verdadeiro princípio no campo do Direito do Consumidor.

As normas positivas que definem a abusividade, assim de práticas comerciais como de cláusulas contratuais, representam detalhamento aplicado dos princípios fundamentais que regem todo o microssistema do Direito do Consumidor.

Como uma das garantias de equilíbrio das relações contratuais, indispensável ao desenvolvimento da relação jurídica sob o primado da boa-fé, o CDC proíbe o fornecedor de omitir a fixação de vencimento para sua obrigação.

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

(...)

XII – deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério.”
(CDC)

Assim, a previsão contratual que estipula a *tolerância* para o atraso na entrega constitui, pois, cláusula manifestamente abusiva, nula *pleno jure*:

“Art. 51 – São Nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

I – impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. (....)

IV – estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

XV – estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;

.....

§1º - Presumi-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

I – ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II – restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou o equilíbrio contratual;

III – se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes ou outras circunstâncias peculiares ao caso.” (CDC)

Comum se ouvir que o prazo de *tolerância* se deve à imprevisibilidade de ocorrências que podem comprometer o andamento das obras, como por exemplo intempéries, greves, escassez de insumos, etc. Mas tudo isso faz parte do risco do empreendimento das construtoras e incorporadoras e já por elas considerado na fixação do prazo de entrega. Daí porque tais intercorrências não aproveitam a autorizá-las a descumprir o prazo anunciado, muito menos ter tolerância.

De mais a mais, também, o consumidor está sujeito a uma indeterminável série de imprevistos que podem comprometer a

pontualidade com, desemprego inesperado, doença grave na família, morte de cônjuge, roubo de seu salário etc. Nem por isso o contrato de adesão deixa margem para que o consumidor possa impunemente atrasar a prestação do imóvel.

O Direito Positivo não compadece e não deve compadecer com esta sorte de previsão contratual que estipula *tolerância* para a mora do fornecedor.

Sala das Sessões, em...

Deputado Eli Corrêa Filho