

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 3.909, DE 1997

Dispõe sobre a obrigatoriedade de indenização por atraso na entrega de imóvel em construção

Autor: Deputado Inácio Arruda

Relator: Deputado Alceu Collares

I - RELATÓRIO

Vem, a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, a proposição em epígrafe, de autoria do Deputado Inácio Arruda, com o objetivo de estabelecer uma indenização a ser paga pelo construtor ou incorporador, que atrasa na entrega do imóvel.

Justifica o autor:

“Nosso projeto, sem querer ser redundante, objetiva destacar, para fins de indenização específica por atraso na entrega, um produto de extrema importância para o cidadão: o imóvel, seja para a moradia, quando é adquirido para fins residenciais, ou trabalho, quando para fins comerciais.

A importância e atualidade da proposta é refletida pela recente derrocada da Encol, a maior construtora do país, que deixou milhares de pessoas à espera de imóveis já pagos total ou parcialmente. Todos nós acompanhamos pelos noticiários os casos dramáticos de muitas famílias que ficaram na “rua” e sem o dinheiro economizado para a compra de seu imóvel.”

A matéria tramita conclusivamente, tendo sido distribuída, além desta Comissão, às Comissões de Desenvolvimento Urbano e Interior, onde logrou aprovação, e Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, onde foi aprovada com quatro emendas, sendo três delas aperfeiçoadas por subemendas. Registre-se o fato de que as emendas e subemendas adotadas pela Comissão deveriam ter sido numeradas e ordenadas, de forma a facilitar, no âmbito do processo legislativo, as referências às mesmas para efeitos de aprovação ou rejeição.

Nesta Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, aberto o prazo para o oferecimento de emendas, nos termos do art. 119 do Regimento Interno, nenhuma foi apresentada.

Compete-nos, nos termos do art. 32, III, “a” e “e” do mesmo estatuto, apreciar a matéria no que diz respeito à sua constitucionalidade, juridicidade, regimentalidade, técnica legislativa e mérito.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Nada temos a objetar no que diz respeito à constitucionalidade e juridicidade da proposta e das emendas aprovadas, inclusive das subemendas pela Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, eis que em conformidade com os preceitos consagrados na Carta Magna e ainda consoante com os princípios consagrados em nosso ordenamento jurídico, com exceção da emenda nº 02 e da correlativa subemenda nº 02 na versão do Relator, por tratarem de matéria já assente no direito: fatos imprevistos, motivos alheios, o caso fortuito ou a força maior, uma vez caracterizados, e assim reconhecidos, afastam a rigidez contratual originalmente avençada.

A emenda nº 5, rejeitada pela mencionada Comissão também não viola a Constituição e quanto à juridicidade não conflita com princípios de direito, embora deva ser afastada no mérito.

A teor do art. 133, Parágrafo único do Regimento Interno, não cabe mais a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Redação analisar

esta emenda, que nasceu e pereceu no âmbito daquela Comissão de mérito. É como se ela não tivesse existência própria, haja vista não ter sido aprovada por aquele órgão colegiado. Este fato não obsta, evidentemente, o regular prosseguimento da Proposição principal (art. 133, Parágrafo único do RI).

Reanalisar emenda proposta e rejeitada por Comissão de mérito é atentar contra os princípios da razoabilidade e economia do processo legislativo, o que, indubitavelmente, atenta também contra o bom senso.

Por tal motivo deixamos de examiná-la, quanto à constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito.

Todavia, a melhor técnica legislativa recomenda, adotando-se os preceitos da Lei Complementar nº 95/98, que as modificações no ordenamento jurídico se façam, quando necessárias, em normas vigentes correlatas de forma a facilitar o seu conhecimento e aplicação. Há total dissonância com os dispositivos desta LC 95/98, mormente quando estabelece cláusula revogatória genérica.

No mérito, cremos que a proposta não deva ser aprovada.

A legislação vigente já contempla de modo bastante razoável e justo os direitos dos consumidores, em casos de atraso na entrega do produto imobiliário.

Como destaca o ilustre Autor, o próprio Código de Defesa do Consumidor – Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990 – já confere amparo ao consumidor contra abusos contratuais no que se refere à entrega do produto. Porém há mais. O novel Código Civil – Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – manteve a obrigação do produtor de bens imobiliários indenizar por lucro cessante e perdas e danos os prejuízos que advierem da mora, tal obrigação é ínsita em qualquer contrato.

Ninguém fará um contrato de venda e compra de imóvel a construir ou em construção sem que se estabeleça prazo para sua entrega, isto já é padrão e inquestionável. Se assim não fosse, estar-se-ia dando ao construtor ou incorporador o direito de protelar indefinidamente a entrega do imóvel.

O colendo Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento neste sentido, como o demonstra o seguinte acórdão:

Acórdão AGA 445751 / RJ ; Agravo Regimental no

Agravo de Instrumento 2002/0038954-2

“ Agravo regimental. Recurso especial não admitido. Compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Indenização. Precedentes da Corte.

- 1. Esta Corte já decidiu no sentido de que cabe indenização em razão do **atraso na entrega de imóvel**, objeto do contrato de compra e venda. Os danos materiais restaram comprovados, estando a condenação imposta pelo Tribunal em harmonia com o posicionamento desta Corte.*
- 2. Agravo regimental desprovido DJ data:25/11/2002 pg:00234 Relator Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO Órgão Julgador TERCEIRA TURMA”*

“Embargos de declaração. Agravo regimental desprovido. Omissão, contradição, obscuridade inexistentes.

- 1. A decisão está amplamente fundamentada no sentido de que cabe indenização em razão do **atraso na entrega de imóvel** objeto de compra e venda e que "os danos materiais restaram comprovados, não havendo contradição, obscuridade ou omissão a ser suprida".*

2. Embargos de declaração rejeitados.”

Data da Decisão 04/02/2003 Órgão Julgador T3 - Terceira Turma Relator Min. Carlos Alberto Menezes Direito”

Por esses diplomas legais, as empresas construtoras e as incorporadoras são obrigadas a estipular contratualmente multa por atraso na entrega de imóveis, que será recebida pelo comprador.

Se observarmos que, em sua maior parte, um dos fatores de atraso na entrega dos imóveis deve-se á mora no pagamento das obrigações dos adquirentes e da desistência motivada dos compradores, a pena que se quer estabelecer por este Projeto de Lei é por demais severa.

Ao contrário de estabelecer multa de 2% (dois por cento), engessando eventuais outros direitos do consumidor, é melhor deixar ou alvedrio do contratantes a estipulação da multa pelo atraso, ou permitir ao Judiciário que estabeleça a indenização cabível, se não arbitrada.

Por tais motivos, cremos que a Proposição principal e as emendas apresentadas não podem prosperar.

Nestes termos, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, inadequada técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei n.º 3.909/97, e das emendas da Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias.

Sala da Comissão, em de de 2003 .

Deputado ALCEU COLLARES

Relator